

**Botschaft
zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
(BGBB)**

**sowie zum Bundesgesetz über die Teilrevisionen des Zivilgesetzbuches
(Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf)**

vom 19. Oktober 1988

Sehr geehrte Herren Präsidenten,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir unterbreiten Ihnen eine Botschaft zu einem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht sowie zu Teilrevisionen des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) mit dem Antrag auf Zustimmung.

Die Teilrevisionen des Zivilgesetzbuches und des Obligationenrechts bedingen sich gegenseitig weitgehend. Sie werden deshalb in einer Vorlage zusammengefasst. Da sie zudem sachlich eng mit dem bäuerlichen Bodenrecht zusammenhängen, legen wir zu diesen zwei rechtlich selbständigen Vorlagen eine gemeinsame Botschaft vor.

Gleichzeitig beantragen wir Ihnen, folgende parlamentarische Vorstösse abzuschreiben:

- 1971 P 10955 Bäuerliches Zivilrecht
(S 23. 6. 71, Amstad)
- 1973 P 11799 Bäuerlicher Grundbesitz
(S 11. 12. 73, Broger)
- 1976 P 76.487 Landwirtschaftliche Entschuldung
(N 10. 3. 77, Hungerbühler)
- 1978 P 77.468 Bäuerliches Zivilrecht
(N 16. 1. 78, Schnyder)
- 1981 P 80.396 Bäuerlicher Grundbesitz
(N 20. 3. 81, Oehen)
- 1981 P 80.535 Bäuerliches Erbrecht
(N 19. 6. 81, Nussbaumer)
- 1982 P 80.924 Bäuerlicher Grundbesitz
(N 17. 12. 82, Bundi)
- 1982 P 82.365 Rückkaufsrecht. Änderung
(N 17. 12. 82, [Grobet]-Weber-Arbon)

1988 I 88.408 Erwerb von Grundstücken. Veröffentlichung
(N Ruckstuhl)

1988 M 88.352 Publikation von Handänderungen
(N Rechsteiner)

Wir versichern Sie, sehr geehrte Herren Präsidenten, sehr geehrte Damen und Herren, unserer vorzüglichen Hochachtung.

19. Oktober 1988

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates
Der Bundespräsident: Stich
Der Bundeskanzler: Buser

2759

Uebersicht

Das Gesetz regelt den Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichem Boden. Es enthält Bestimmungen darüber, wer unter welchen Voraussetzungen landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke erwerben darf; es beschränkt deren Verpfändung, Teilung und Zerstückelung. Mit der Revision werden die Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts, die bis anhin in fünf verschiedenen Bundesgesetzen geordnet sind - dem Zivilgesetzbuch, dem Obligationenrecht, dem Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, dem Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen und dem Landwirtschaftsgesetz -, in einem einzigen Erlass zusammengefasst. Damit wird der Weg in Richtung eines "code rural" weiterbeschritten, der mit dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht eingeschlagen worden ist. Im weitem kann dadurch eine erhebliche Reduktion der Normen, die das bäuerliche Bodenrecht betreffen, erreicht werden. Die Zusammenfassung der Normen in einem einzigen Gesetz erlaubt es auch, einen einheitlichen Geltungsbereich festzulegen, der auf die Nutzungszonen nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung abstellt.

Mit dem Gesetz soll in erster Linie der Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben durch den Selbstbewirtschafter zu tragbaren Bedingungen erleichtert werden. Dies wird zunächst durch einen erweiterten Anspruch für die Zuteilung des Gewerbes in der Erbteilung erreicht sowie durch ein gesetzliches Vorkaufsrecht, das für Verwandte grundsätzlich bei jeder Veräußerung - und nicht bloss beim Verkauf - eines landwirtschaftlichen Gewerbes gelten soll. Der Selbstbewirtschafter kann dabei das Gewerbe zu Vorzugsbedingungen übernehmen. Erbrecht und Vorkaufsrecht werden weitgehend aufeinander abgestimmt. Zudem wird mit dem Erbrecht und dem Vorkaufsrecht die Erweiterung von landwirtschaftlichen Gewerben begünstigt. Dies entspricht dem Ziel, eine leistungsfähige Landwirtschaft zu erhalten, wie es im Landwirtschaftsartikel der Bundesverfassung niedergelegt ist. Das Gegenstück zur Verstärkung der

privatrechtlichen Ansprüche des Selbstbewirtschafters liegt im Gewinnanspruchsrecht der Miterben und der Verwandten, das neben dem Verkauf auch auf weitere Tatbestände Anwendung finden soll. Diesen Personen stehen ferner zivilrechtliche Ansprüche für den Fall zu, dass der Erbe oder Vorkaufsberechtigte, der das Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernommen hat, diese innert zehn Jahren endgültig aufgibt.

Da ein Ausbau des Privatrechts allein nicht genügt, um die erwähnten Ziele zu erreichen, enthält das Gesetz auch öffentlichrechtliche Bestimmungen über die Beschränkung der Verfügungsfreiheit: Für landwirtschaftliche Gewerbe wird ein Realteilungsverbot vorgeschlagen, das insbesondere auch für die Erbteilung gilt. Ausnahmen davon sind nur noch in besondern Fällen möglich. Durch ein Einspracheverfahren wird zudem der Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken auf dem Bodenmarkt beschränkt; ein Erwerb innerhalb der Familie (Erbgang, Erbteilung, lebzeitige Uebertragung an Nachkommen usw.) fällt nicht darunter. Im Einspracheverfahren ist ein Erwerb zum Zweck der Kapitalanlage und zur Spekulation unzulässig. Damit soll die Nachfrage nach landwirtschaftlichem Boden wirksam eingeschränkt und die Stellung des Selbstbewirtschafters auf dem Bodenmarkt verbessert werden. Die Dämpfung der Nachfrage dürfte auch zu einer Beruhigung der Bodenpreise führen, weshalb für die Bodenpreise bloss eine Preisüberwachung vorgesehen wird.

Mit dem Gesetz soll aber auch eine unerwünschte Konzentration im Grundbesitz verhindert werden. Es legt daher für jedermann, d.h. natürliche und juristische Personen, Selbstbewirtschaftler und Nichtselbstbewirtschaftler, eine obere Grenze für den Erwerb von landwirtschaftlichem Boden fest; diese Grenze darf in keinem Fall überschritten werden. Das Gesetz übernimmt im wesentlichen die Massnahmen des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen zur Verhütung der Ueberschuldung, indem es eine Grenze für die Belastung mit Grundpfandschulden festsetzt. Diese Massnahmen werden

jedoch einfacher und flexibler ausgestaltet, um damit dem Landwirt den Anreiz zu nehmen, sich auf andere Weise als durch Grundpfanddarlehen zu verschulden.

Der Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes wird für dieses Gesetz neu umschrieben. Als landwirtschaftliche Gewerbe gelten Haupterwerbsbetriebe der landwirtschaftlichen Produktion oder des produzierenden Gartenbaus. Die Kantone sollen jedoch befugt sein, auch Nebenerwerbsbetriebe den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe zu unterstellen. Damit wird den verschiedenartigen Verhältnissen in den Kantonen Rechnung getragen.

Mit der Revision des bürgerlichen Bodenrechts ist eine Revision der Bestimmungen des Obligationenrechts über den Grundstückkauf und des Zivilgesetzbuches über das Immobiliarsachenrecht verbunden. Die vorgeschlagenen Änderungen bilden im wesentlichen die Grundlage der Revision des bürgerlichen Bodenrechts; im übrigen handelt es sich um Änderungen mit überwiegend technischem oder juristischem Charakter (Wirkung des Grundbuchs bei dauernden Bodenverschiebungen, weitere Fragen der Grundbuchführung). Die Revision des Immobiliarsachenrechts und des Grundstückkaufs wird mit dem bürgerlichen Bodenrecht in einer Botschaft vereinigt, es handelt sich jedoch um zwei gesonderte Vorlagen.

Botschaft

- 1 Allgemeiner Teil
- 11 Ausgangslage
- 111 Begriff des bäuerlichen Bodenrechts

Der Boden hat verschiedene Funktionen: Er dient als Lebensgrundlage, Produktionsmittel, Wertanlage und Verkehrsträger. Am Boden sind sowohl Private (natürliche und juristische Personen) als auch die öffentliche Hand (Bund, Kantone, Gemeinden) interessiert.

Das Bodenrecht im allgemeinen umfasst alle Rechtsnormen, welche das öffentliche und private Verfügungsrecht über den Boden und die Bodennutzung ordnen und damit für einen Ausgleich oftmals divergierender Interessen sorgen. Diese Normen finden sich auf allen Rechtsstufen: Völkerrecht, Staatsrecht, Verwaltungsrecht und Privatrecht.

Mit dem Begriff des bäuerlichen Bodenrechts sind im folgenden die Bestimmungen gemeint, die sich mit der Veräusserung bzw. dem Erwerb, der Verpfändung und der Zerstückelung landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke befassen¹⁾. Nicht zum bäuerlichen Bodenrecht zählen die pachtrechtlichen Bestimmungen, die im Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) zusammengefasst sind.

- 112 Quellen

Berücksichtigt man einzig das Bundesrecht, so enthalten heute folgende Erlasse Bestimmungen über das bäuerliche Bodenrecht:

- Zivilgesetzbuch (ZGB; SR 210): Hier finden sich die Bestimmungen über die Zerstückelung und Anrechnung land-

- wirtschaftlicher Grundstücke in der Erbteilung (Art. 616 und 617 Abs. 2), den Gewinnanspruch (Art. 619-619^{sexies}) und die erbrechtliche Zuweisung und Anrechnung landwirtschaftlicher Gewerbe (Art. 620-625^{bis}).
- Obligationenrecht (OR; SR 220): Es enthält die Bestimmungen über die Sperrfrist (Art. 218-218^{quater}) und den Gewinnanspruch bei der Uebertragung an einen (Präsumtiv-) Erben (Art. 218^{quinquies}).
 - Bundesgesetz vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG; SR 211.412.11): Es regelt das agrarrechtliche Vorkaufsrecht (Art. 6-17), das Einspruchsverfahren (Art. 18-21), die Liegenschaftsvermittlung (Art. 22) und den Schutz gegen unwirtschaftliche Zwangsverwertungen (Art. 28-43).
 - Bundesgesetz vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (Entschuldungsgesetz, LEG; SR 211.412.12): Es behandelt neben der eigentlichen Entschuldung (Art. 10-83) die Frage der Belastungsgrenze (Art. 84-92). Auf Artikel 6 dieses Gesetzes, der den Begriff des landwirtschaftlichen Ertragswerts umschreibt, stützt sich die Verordnung über die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften (SR 211.412.123), verbunden mit der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts. Die heute gültige Fassung der sog. Schätzungsanleitung stammt vom 7. Mai 1986. Zum Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen gesellen sich die Verordnung über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (SR 211.412.120) und die Verordnung über die Verhütung der Ueberschuldung landwirtschaftlicher Liegenschaften (SR 211.412.121).
 - Bundesgesetz vom 3. Oktober 1951 über die Förderung der Landwirtschaft und die Erhaltung des Bauernstandes [LWG, SR 910.1): Artikel 81 befasst sich mit dem (privatrechtlichen) Anspruch auf Grenzverbesserung.

Die Geschichte des bäuerlichen Bodenrechts ist die Geschichte der einzelnen Institute²⁾: Bäuerliches Erbrecht, Sperrfrist, Zerstückelungsverbot, Vorkaufsrecht, Belastungsgrenze und Einspruchsverfahren (Einsprachegründe der Spekulation, des Güteraufkaufs und des Verlusts der Existenzfähigkeit eines landwirtschaftlichen Gewerbes sog. Güterschlächtereil).

Bis zum 2. Weltkrieg bestand das bäuerliche Bodenrecht auf Bundesebene im wesentlichen aus den Vorschriften des bäuerlichen Erbrechts. Während des Krieges galten für den landwirtschaftlichen Boden rigorose (notrechtliche) Verfügungsbeschränkungen³⁾. Die unterschiedlichen Vorstellungen über die optimale Organisation des (landwirtschaftlichen) Bodenmarktes und der Bodennutzung prallten ein erstes Mal aufeinander, als man einen Teil dieser Verfügungsbeschränkungen ins ordentliche Recht überführen wollte⁴⁾. Das Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, das aus diesen Auseinandersetzungen hervorging, stiess schon auf grundsätzliche Kritik, bevor es vom Parlament endgültig verabschiedet worden war⁵⁾. Bereits 1963 ging ein erster umfassender Entwurf zur Revision des bäuerlichen Bodenrechts - er wies inhaltlich viele Aehnlichkeiten mit der heutigen Vorlage auf - in die Vernehmlassung⁶⁾. Wesentliche Teile des Projekts wurden nicht weiter verfolgt, als sich zeigte, dass für die darin vorgeschlagene Zonenordnung zuerst eine Verfassungsgrundlage geschaffen werden musste⁷⁾.

1965 und 1972 gelangen Teilrevisionen des bäuerlichen Erb- und des Gewinnanspruchsrechts (AS 1965 445 450 und 1973 93 102). Bereits bei der Revision der agrarrechtlichen Vorkaufsrechte - sie sollten vermehrt in den Dienst agrarpolitischer Ziele gestellt werden - konnte aber kein politischer Konsens mehr erzielt werden⁸⁾.

Die Geschichte des bäuerlichen Bodenrechts bleibt unvollständig, wenn sie nicht in Verbindung mit der Geschichte der Raumplanung gebracht wird. Das Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (LPG, SR 700) trat am 1. Januar 1980 in Kraft. Sowohl das bäuerliche Bodenrecht als auch das Raumpla-

nungsrecht verfolgen das Ziel, die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens zu erhalten: Das bäuerliche Bodenrecht durch die Begünstigung des landwirtschaftlich tätigen Erwerbers, das Raumplanungsrecht durch die Ausscheidung von Landwirtschaftszonen (Art. 16 RPG). Die auf dem Gebiete der Raumplanung unternommenen Anstrengungen⁹⁾ gleichen deshalb zum Teil die Mängel des bäuerlichen Bodenrechts (vgl. Ziff. 115) aus.

114 : Statistische Angaben

Die statistische Erfassung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes ist dürftig und steht erst an ihrem Anfang¹⁰⁾. Ein Teil des vorhandenen Zahlenmaterials findet sich im Anhang zur Botschaft.

115 Mängel des geltenden Rechts

Gesamthaft vermag das geltende Recht den heutigen agrarpolitischen Anforderungen an das bäuerliche Bodenrecht nicht mehr zu genügen. Im einzelnen ist auf folgende Mängel hinzuweisen:

Die Zersplitterung des bäuerlichen Bodenrechts hat unterschiedliche Begriffe und widersprüchliche politische Ziele hervorgebracht: Weder sind die privatrechtlichen Verfügungsbeschränkungen (Vorkaufsrecht und Erbrecht) auf die öffentlichrechtlichen (Einspruchsverfahren) abgestimmt, noch besteht innerhalb der privatrechtlichen Verfügungsbeschränkungen eine wirkungsvolle Koordination. So kann beispielsweise ein erbrechtlicher Zuweisungsanspruch nur geltend gemacht werden, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe eine ausreichende landwirtschaftliche Existenz bietet (Art. 620 Abs. 1 ZGB). Demgegenüber besteht ein Vorkaufsrecht schon, wenn ein wesentlicher Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes veräußert wird (Art. 6 Abs. 1 EGG).

Alle Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts sind älter als das Bundesgesetz über die Raumplanung. Es ist bisher der Praxis überlassen worden, für eine Koordination dieser Bestim-

mungen mit der Raumplanung (Nutzungsplanung) zu sorgen (BGE 113 II 136 ff., E. 5).

Das geltende Recht verpflichtet die Kantone nicht, landwirtschaftliche Gewerbe vor der Teilung zu schützen (Art. 19 Abs. 1 Bst. c EGG, in Verbindung mit Art. 18 EGG¹¹). Diese Lösung steht im Widerspruch zu den bundesrechtlichen Vorschriften über die parzellenweise Verpachtung landwirtschaftlicher Gewerbe (Art. 31 f. LPG).

Der Einspruchsgrund der offensichtlichen Spekulation bzw. des offensichtlichen Güteraufkaufs (Art. 19 Abs. 1 Bst. a EGG) bietet keine verlässliche Handhabe, um den Eigentumserwerb zum Zwecke der blossen Kapitalanlage zu unterbinden (BGE 83 I 311 ff., E. 3). Ebensovienig erlaubt es weder dieser Einspruchsgrund noch die Sperrfrist (BGE 110 II 213 ff., E. 5/a), gegen missbräuchliche Preise einzuschreiten, die von den Bauern selbst - meist im Anschluss an den Verkauf von Bauland - für landwirtschaftliche Grundstücke bezahlt werden.

Die Vorkaufsrechte der Nachkommen, der Eltern, des Ehegatten und der Geschwister und ihrer Kinder (Art. 6 EGG) haben ihr agrarpolitisches Ziel weitgehend eingebüsst, weil die Geltendmachung des Vorkaufsrechts nicht an die Voraussetzung der Selbstbewirtschaftung geknüpft ist. Bedenklich ist vor allem die Tatsache, dass ein selbstbewirtschaftender Nachkomme nicht verhindern kann, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe einem nichtselbstbewirtschaftenden Nachkommen veräussert oder verschenkt wird (BGE 82 II 468 ff.). Im Extremfall führt die Ausübung agrarrechtlicher Vorkaufsrechte heute dazu, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe einem Selbstbewirtschaftler vom Nichtselbstbewirtschaftler entzogen wird (BGE 109 II 51 ff., E. 3/a).

Die agrarrechtlichen Vorkaufsrechte sind schlecht in die - ihrerseits lückenhafte und unsystematische - Regelung des Vorkaufsrechts im Zivilgesetzbuch (Art. 681 f.) und im Obligationenrecht (Art. 216 Abs. 3) integriert¹²).

Bereits 1972 hat der Bundesrat anlässlich der Beratung des Entwurfs zu einem Bundesgesetz über die Aenderungen des bürgerlichen Zivilrechts eine umfassende Kodifizierung des bürgerlichen Bodenrechts in Aussicht gestellt¹³⁾.

Für die Vorbereitung der Revision des bürgerlichen Bodenrechts setzte das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement mit der Ermächtigung des Bundesrates im Sommer 1980 eine Expertenkommission ein. Ihr gehörten an¹⁴⁾:

Professor Dr. iur. U. Zimmerli, Verwaltungsgerichtspräsident, Bern (Präsident); lic. iur. A. Braun, Sekretär der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Zürich; Nationalrat Dr. phil. M. Bundi, Kantonsschullehrer, Chur (ab 1.1.83); lic. rer. pol. R. Campell, Landwirt, Cinnos-chel; alt Nationalrat Dr. iur. J. Egli, Rechtsanwalt, Sursee; Professor Dr. iur. H.-P. Friedrich, ETH Zürich, Basel; I. Gerber, Geschäftsführer des Schweizerischen Pächterverbandes, Les Rouges-Terres; Frau Dr. iur. C. Heinz-Bommer, Rechtsanwältin und Kantonsrichterin, Thuisis; Dr. iur. A. Jost, Fürsprecher, Bern; Notar R. Kofmel, Grundbuchinspektor, Solothurn; Dr. iur. J.H. Meylan, Rechtsanwalt, Lausanne (ab 1.9.82); Dr. iur. F. Michon, Rechtsanwalt, Lausanne bis 31.12.83); Nationalrat lic. oec. F. Morel, Belfaux (bis 31.12.82); Dr. sc. techn., dipl. Ing. agr. ETH W. Neukomm, Vizedirektor des Schweizerischen Bauernverbandes, Windisch; Nationalrat dipl. Ing. agr. ETH U. Nussbaumer, Bauernsekretär, Riedholz; Regierungsrat P. Nyffeler, Vorsteher der Bau- und Landwirtschaftsdirektion des Kantons Basel-Landschaft, Seltisberg (bis 29.2.84); Dr. oec., dipl. Ing. agr. ETH H. Popp, Vizedirektor des Bundesamtes für Landwirtschaft, Bern; PD Dr. iur. H. Rey, Chef des Eidgenössischen Grundbuchamtes und des Amtes für landwirtschaftliche Entschuldung, Bern (ab 1.4.83); Rechtsanwalt und Notar J. Ruedin, Chef des Eidgenössischen Grundbuchamtes und des Amtes für landwirtschaftliche Entschuldung, Bern (bis 28.2.83); dipl. Ing. agr. ETH M. Sandoz, Landwirt, Lavigny; Nationalrat dipl. Ing. agr. ETH H. Schnyder, Direktor der landwirtschaftlichen Schule Schwand, Münsingen; Professor Dr. iur. P. H. Steinauer, Universität Freiburg, Freiburg; dipl. Ing. agr. ETH M. Zufferey, Direktor der landwirtschaftlichen Schule Châteauneuf, Sitten, Notar M. Müller, wissenschaftlicher Adjunkt, Eidgenössisches Grundbuchamt und Amt für landwirtschaftliche Entschuldung (ab 1.4.83).

Die Expertenkommission hatte den Auftrag, einen Vorentwurf, allenfalls mit Lösungsvarianten, über die Aenderung des bäuerlichen Bodenrechts auszuarbeiten.

122 Vorentwurf

Die Expertenkommission legte im Dezember 1985 einen Vorentwurf zu einem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vor. Der Vorentwurf wurde ergänzt durch einen ausführlichen Begleitbericht. Die Vorschläge der Expertenkommission hatten im wesentlichen folgenden Inhalt:

An die Stelle der Bundesgesetze über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes und die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen tritt ein Spezialgesetz, das alle (privat- und öffentlichrechtlichen) Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts enthält und über einen einheitlichen, am Raumplanungsrecht orientierten Geltungsbereich verfügt.

Das bäuerliche Privatrecht wird weiterentwickelt und die einzelnen Institute (Vorkaufsrecht und Erbrecht) werden aufeinander abgestimmt. Gleichzeitig wird eine umfassende Revision der vorkaufsrechtlichen Bestimmungen im Zivilgesetzbuch und im Obligationenrecht vorgeschlagen.

Die Teilung und der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe wird einem Bewilligungsverfahren unterstellt: Der Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke ist nur ausnahmsweise auch dem Nichtselbstbewirtschafter möglich. Ebenso ist die Teilung landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke bewilligungspflichtig und nur in begründeten Fällen zulässig.

Für den Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke gelten Höchstpreisvorschriften. Diese betragen für landwirtschaftliche Gewerbe den dreifachen und für landwirtschaftliche Grundstücke den achtfachen Ertragswert.

Als Massnahme zur Verhütung der Ueberschuldung wird bei der Verpfändung landwirtschaftlicher Grundstücke die Bewilli-

gungspflicht für die Ueberschreitung der Belastungsgrenze beibehalten.

123 Vernehmlassung

Der Vorentwurf wurde den Kantonen, Parteien und interessierten Organisationen und Verbänden zur Vernehmlassung unterbreitet. Der Bundesrat orientierte am 4. Juli 1988 über die Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens. Gleichzeitig veröffentlichte das Bundesamt für Justiz einen ausführlichen Auswertungsbericht.

Die Vernehmlassung hat folgendes Bild vermittelt: Einhellig war die Zustimmung zur Idee, ein Spezialgesetz zum bäuerlichen Bodenrecht zu schaffen. Politisch fast unumstritten blieben die Vorschläge zur Belastungsgrenze und die Stossrichtung der Vorschläge zum bäuerlichen Privatrecht. Dies schloss Kritik an einzelnen Vorschlägen nicht aus. So wurden die vorgeschlagene Erweiterung des Vorkaufsfalls, das Vorkaufsrecht des Pächters, das Zugrecht der Geschwister und des Miteigentümers, das Gewinnanspruchsrecht, die Sanktionen bei Aufgabe der Selbstbewirtschaftung und die in Aussicht genommene Revision des Zivilgesetzbuches und des Obligationenrechts in verschiedener Hinsicht bemängelt. Gegensätzliche Reaktionen riefen die vorgeschlagenen Verfügungsbeschränkungen des öffentlichrechtlichen Teils (Selbstbewirtschaftungsprinzip, Zerstückelungsverbot, Realteilungsverbot) hervor. Namentlich die Höchstpreisvorschriften für landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke stiessen bei einer starken Minderheit der Vernehmlassungsteilnehmer auf deutliche Ablehnung.

124 Ueberarbeitung des Vorentwurfs

Das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens machte es notwendig, den Vorentwurf noch einmal verwaltungsintern eingehend zu prüfen und zu überarbeiten. Zu diesen Arbeiten wurde als Experte alt Bundesrat Dr. iur. R. Friedrich beigezogen.

Um den Grundsatz der Einheit der Materie möglichst weitgehend zu wahren, wurde die Revision der vorkaufsrechtlichen Bestimmungen im Zivilgesetzbuch und im Obligationenrecht (vgl. Ziff. 3) von der Revision des bürgerlichen Bodenrechts (vgl. Ziff. 2) getrennt. Zusammen mit der vorliegenden Botschaft werden deshalb zwei selbständige Gesetzesentwürfe vorgelegt.

In den Gesetzesentwurf zur Revision des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) wurden weitere Revisionsanliegen aufgenommen, die nur zum Teil einen unmittelbaren Zusammenhang mit dem bürgerlichen Bodenrecht aufweisen. Fragen der rechtlichen Behandlung dauernder Bodenverschiebungen, der Viehverpfändung und der Löschung dinglicher Rechte bildeten dabei Gegenstand eines zusätzlichen (nur bei den Kantonen) durchgeführten Vernehmlassungsverfahrens.

2 Bürgerliches Bodenrecht, besonderer Teil

21 Konzept des Gesetzesentwurfes

211 Formelles Konzept

211.1 Systematik

Der vorgelegte Gesetzesentwurf gliedert sich in sechs Titel: Der 1. Titel enthält die allgemeinen Bestimmungen. Der 2. Titel behandelt die privatrechtlichen Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken. Er enthält im wesentlichen die Bestimmungen zum bürgerlichen Erbrecht und zum Vorkaufsrecht. Der 3. Titel befasst sich mit den öffentlichrechtlichen Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken. Der 4. Titel enthält die Bestimmungen über Massnahmen zur Verhütung der Ueberschuldung. Der 5. Titel befasst sich mit den wichtigsten Fragen des Verfahrens und der Behördenorganisation, und der 6. Titel enthält die Schlussbestimmungen.

211.2 Schaffung eines Spezialgesetzes

Der vorgelegte Entwurf fasst sämtliche Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) zusammen. Das Konzept eines Spezialgesetzes in Richtung eines "code rural" ist mit dem grossen Vorteil verbunden, dass für alle Teile des bäuerlichen Bodenrechts ein einheitlicher, an der Raumplanung orientierter Geltungsbereich (Art. 2-5) und einheitliche Begriffsbestimmungen (Art. 6-11) festgelegt werden können. Die einzelnen Massnahmen des bäuerlichen Bodenrechts lassen sich so besser aufeinander abstimmen. Dies gilt sowohl für die Koordination der privat- mit den öffentlichrechtlichen Verfügungsbeschränkungen als auch der Vorkaufsrechte mit den (meist erbrechtlichen) Zuweisungsansprüchen.

Die Schaffung eines Spezialgesetzes bedeutet, dass das Zivilgesetzbuch und das Obligationenrecht nur dort zum Zuge kommen, wo das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht keine abweichende Lösung enthält. Auf diesen Zusammenhang weisen die vorgeschlagenen Ergänzungen des Zivilgesetzbuches (Art. 619, 682a und 798a) und des Obligationenrechts (Art. 218) ausdrücklich hin (Art. 98).

Die Schaffung eines Spezialgesetzes erleichtert es schliesslich, jene Institute des bisherigen Rechts zu streichen, die sich nicht bewährt haben, die überholt sind oder die durch andere ersetzt worden sind. Dies betrifft namentlich einen grossen Teil der Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (Art. 10-83), die Liegenschaftsvermittlung (Art. 22 EGG), die Bestimmungen zum Schutz gegen unwirtschaftliche Zwangsversteigerungen (Art. 28-43 EGG) und die Bestimmungen über die Sperrfrist (Art. 218-218^{quater} OR).

212.1 Ziele des bäuerlichen Bodenrechts im Überblick

Die Ziele des bäuerlichen Bodenrechts fasste der Bundesrat im Sechsten Landwirtschaftsbericht folgendermassen zusammen¹⁵⁾: Erhaltung und Schaffung leistungsfähiger Betriebe (Güterzusammenlegung, Verhinderung der Parzellierung), Verhinderung der Konzentration auf zu grosse Wirtschaftseinheiten (Güteraufkauf), Betriebsübernahme zu angemessenen Preisen, somit Verhinderung der Ueberschuldung, Sicherung der landwirtschaftlichen Existenz im Rahmen der bäuerlichen Familie, einschliesslich Schutz des Pächters, sowie Begünstigung des tüchtigen Selbstbewirtschafters.

212.2 Strukturpolitische Ziele

Das bäuerliche Bodenrecht hat zur Erreichung strukturpolitischer Ziele eine nicht zu unterschätzende Bedeutung. Es kann und soll dazu beitragen, dass lebensfähige Betriebe als ganzes erhalten bleiben, dass aber auch andere Betriebe sich weiterentwickeln und ihre Existenzbasis verbessern können.

Im Vordergrund der strukturpolitischen Massnahmen steht die Möglichkeit, gegen die stückweise Veräusserung erhaltenswürdiger Gewerbe einzuschreiten (Art. 59 ff., in Verbindung mit Art. 9). Bei der Ausgestaltung der verschiedenen Rechtsinstitute, die in dieser Hinsicht von Bedeutung sind, darf aber nicht nur das Ziel der Erhaltung berücksichtigt werden, vielmehr ist auch zu beachten, dass die Möglichkeit der Entwicklung zu leistungsfähigen bäuerlichen Familienbetrieben nicht unnötig beschränkt oder gar ausgeschlossen wird. Deshalb ist vorab die Frage von Bedeutung, ab welcher Grösse ein landwirtschaftliches Gewerbe als ganzes erhalten bleiben soll. Der Vorentwurf hat den Erhaltungsanspruch - unter gewissen Vorbehalten - auf alle Gewerbe ausgedehnt, deren Ertrag namhaft zum Einkommen des Bewirtschafters und seiner Familie beiträgt, also auch auf Nebenerwerbsbetriebe. Einzig Freizeit- und Hobbybetriebe werden vom Schutz nicht erfasst. Eine

solche Regelung ginge zu weit. Sie verunmöglicht in vielen Fällen eine stückweise Veräusserung von kleineren Betrieben und damit den Grundstückerwerb zum Zweck der Betriebsaufstockung. Damit wird die Entwicklung der Landwirtschaft im Sinn einer Verbesserung der Existenzgrundlagen über eine Vergrösserung der Betriebsfläche unnötig stark gebremst oder gar verhindert. Eine solche Politik, die sich einseitig auf die Erhaltung von Klein- und Kleinstbetrieben ausrichtet, führt zu einer Verteuerung der landwirtschaftlichen Produktion. Sie vermindert über höhere Lebenshaltungskosten und Steuerlasten die Konkurrenzfähigkeit der Wirtschaft und schadet damit letztlich der Landwirtschaft selbst. Ein primär auf Struktur-erhaltung ausgerichtetes bäuerliches Bodenrecht ist schliesslich das Gegenteil dessen, was im Blick auf die Entwicklung im Ausland geboten erscheint, nämlich die "Europafähigkeit" der Schweiz zu erhalten und zu verbessern (vgl. Ziff. 6).

Aus den erwähnten Gründen besteht die vorgeschlagene Konzeption darin, bundesrechtlich nur solche Gewerbe vor einer Aufteilung zu schützen, die als Haupterwerbsbetriebe mehr als die Hälfte zum Erwerbseinkommen einer bäuerlichen Familie beitragen (Art. 7, in Verbindung mit Art. 8 Abs. 1). Die Kantone haben allerdings die Möglichkeit, auch die Nebenerwerbsbetriebe zu schützen, indem sie diese den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellen (Art. 5 Bst. a).

Der Verbesserung landwirtschaftlicher Strukturen dienen auch der erbrechtliche Zuweisungsanspruch und das Vorkaufsrecht an einem einzelnen landwirtschaftlichen Grundstück (Art. 22, 37 Abs. 2, 43 Abs. 2, 48 Abs. 2 und 50 Abs. 2), die kantonalen Vorkaufsrechte (Art. 57) und der Anspruch auf Grenzverbesserung (Art. 58).

Geht es einerseits darum, den Strukturwandel nicht unnötig zu bremsen, so gilt es andererseits, eine unerwünschte Konzentration von landwirtschaftlichem Grundbesitz zu verhindern. Güteraufkäufe, die im Hinblick auf das Leitbild des bäuerlichen Familienbetriebs nicht zu rechtfertigen sind, werden deshalb untersagt (64 Abs. 1 Bst. d), und die agrarrechtli-

chen Vorkaufsrechte und Zuweisungsansprüche (Art. 23 und 51) entfallen.

212.3 Eigentumpolitische Ziele

Der Entwurf begünstigt den Selbstbewirtschafter beim Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben. All jene werden vom Bodenmarkt ausgeschlossen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekt zu erwerben trachten (Art. 64 Abs. 1 Bst. a und b).

Die Bedeutung, die der Selbstbewirtschaftung beigemessen wird, kommt auch im privatrechtlichen Teil des Entwurfs zur Geltung: Dies gilt namentlich für den Zuweisungsanspruch des selbstbewirtschaftenden Erben (Art. 12 Abs. 1). Ferner verfügt nur der selbstbewirtschaftende Verwandte über ein Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 43 Abs. 1). Auch das Pächtervorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe ist - de facto - an die Voraussetzung der Selbstbewirtschaftung geknüpft (Art. 48 Abs. 1). Der Selbstbewirtschafter wird zudem beim Vorkaufsrecht des Miteigentümers (Art. 50 Abs. 1 Ziff. 1) und bei der Liquidation von gemeinschaftlichem Eigentum (Art. 37 Abs. 1) stark begünstigt. Als Gegenstück enthält der Entwurf ausführliche Bestimmungen, welche verhindern sollen, dass die Selbstbewirtschaftung nach kurzer Zeit wieder aufgegeben wird (Art. 24 f., 55 f. und 77).

Mit der verstärkten Förderung der Selbstbewirtschaftung sollen landwirtschaftliche Gewerbe von einem Teil des Nachfragedruckes entlastet werden. Dies wird sich nicht zuletzt beruhigend auf die Grundstückspreise auswirken. Weitergehende Interventionen beim Preis sieht der Entwurf vor, wenn sich dieser als übersetzt erweist (Art. 64 Abs. 1 Bst. c, in Verbindung mit Art. 65). Eine ähnliche Bestimmung findet sich heute bereits im Mietrecht: Der Eigentümer darf nach Artikel 14 des Bundesbeschlusses vom 30. Juni 1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (SR 221.213.1) der Mietzinsfestle-

gung keinen "offensichtlich übersetzten Erwerbspreis" zugrunde legen. Auf gesetzliche Höchstpreisvorschriften für landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke verzichtet der Entwurf: Weder lässt sich die Höhe gesetzlicher Höchstpreise befriedigend festsetzen noch deren Durchsetzung erreichen.

Vom Erfordernis der Selbstbewirtschaftung weicht der Entwurf dort ab, wo dies familienpolitisch (Art. 63 Abs. 1 Bst. a, b), strukturpolitisch (Art. 64 Abs. 2 und Art. 63 Abs. 1 Bst. c, e und f) oder staatspolitisch (Art. 63 Abs. 1 Bst. g und h) angezeigt ist¹⁶⁾. Die Tatsache, dass landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke in gewissen Fällen auch von einem Nichtselbstbewirtschafteter erworben werden können, bildet die Voraussetzung dafür, dass weiterhin Pachtland zur Verfügung steht.

212.4 Familienpolitische Ziele

Der Entwurf berücksichtigt Ueberlegungen des Familienschutzes nur dann, wenn damit das Erreichen der struktur- und eigentumspolitischen Ziele (Ziff. 212.2 und 212.3) nicht verhindert wird. Die Verwandtenvorkaufsrechte an landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken (Art. 43 ff.), die besonderen erbrechtlichen Zuweisungsansprüche (Art. 12 ff.) und das Kaufrecht der Geschwister (Art. 26 ff.) sind daher an die Voraussetzung der Selbstbewirtschaftung bzw. an die Möglichkeit, die Struktur eines bereits bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbes zu verbessern, geknüpft. Erfüllt ein Familienmitglied diese Voraussetzungen, so setzt es sich nicht nur gegenüber einem andern Familienmitglied durch, das diese Voraussetzungen nicht erfüllt, sondern auch gegenüber einem Dritten, der das landwirtschaftliche Gewerbe selber bewirtschaften will oder das landwirtschaftliche Grundstück zur Strukturverbesserung braucht. Die Stellung des Familienmitglieds wird zusätzlich durch die besondere Umschreibung des Vorkaufsfalls (Art. 44), die Beschränkung der erbrechtlichen Verfügungsfreiheit (Art. 21) und die Geltung des Ertragswertprinzips (Art. 19 und 45) gestärkt. Dem Veräußerer und den

Miterben bleiben im wesentlichen nur Ansprüche auf den bei einer späteren Veräußerung erzielten Gewinn (Art. 29-36).

Um sich nicht dem Vorwurf des Standesrechts auszusetzen, zieht der Entwurf den Kreis der Vorkaufsberechtigten eng. Nur die Nachkommen und - sofern zusätzliche Voraussetzungen erfüllt sind - die Geschwister des Veräußerers verfügen über ein Vorkaufsrecht (Art. 43). Der Schutz des Ehegatten wird in Anlehnung an das revidierte Eherecht (Art. 169 ZGB) dadurch sichergestellt, dass in bestimmten Fällen nur mit Zustimmung des Ehegatten über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfügt werden kann (Art. 41). Die Eltern können sich dadurch schützen, dass sie sich bei der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Gewerbes an einen Nachkommen ein Rückkaufsrecht vorbehalten, falls die Selbstbewirtschaftung von diesem aufgegeben oder das Gewerbe veräußert wird.

212.5 Schutz vor Ueberschuldung

Seit dem Inkrafttreten des Entschuldungsgesetzes am 1. Januar 1947 haben sich die Möglichkeiten der Kreditbeschaffung - auch in der Landwirtschaft - stark verändert. Heute kann ein Landwirt ohne weiteres auch ein nichtpfandgesichertes Darlehen aufnehmen. Die Gefahr einer Verschuldung hat damit noch zugenommen. Nach wie vor sind daher Massnahmen zur Verhütung der Ueberschuldung notwendig. Der Entwurf hält am Konzept der Belastungsgrenze bei der Verpfändung landwirtschaftlicher Grundstücke fest (Art. 79-85). Um den Landwirten den Anreiz zu nehmen, sich durch die Aufnahme nichtpfandversicherter Darlehen zu verschulden, werden die Bestimmungen über die Belastungsgrenze aber gegenüber dem geltenden Recht gelockert und einfacher ausgestaltet: Die Belastungsgrenze wird leicht angehoben (Art. 79 Abs. 1). Der Zweck der Darlehen, die in Ueberschreitung der Belastungsgrenze gewährt werden dürfen, wird weiter gefasst, indem alle Darlehen abgedeckt werden, die dazu dienen, die Grundlagen zu verbessern oder notwendiges Betriebsinventar anzuschaffen (Art. 83 Abs. 1). Die Bewilligungspflicht für die Ueberschreitung der Belastungsgrenze wird durch ein einfacheres Kontrollsystem abgelöst: Kon-

trolliert wird nicht mehr das einzelne Geschäft, das zu einer Ueberschreitung der Belastungsgrenze führt, sondern die Genossenschaft oder Stiftung des Privatrechts oder die Institution des kantonalen öffentlichen Rechts, die das pfandgesicherte Darlehen zinslos gewährt, verbürgt oder die Zinspflicht dafür übernimmt (Art. 82). Ausführlich regelt der Entwurf die Anforderungen, die an die Anerkennung solcher Genossenschaften, Stiftungen und Institutionen gestellt werden (Art. 85).

22 Die einzelnen Gesetzesbestimmungen

221 Allgemeine Bestimmungen

221.1 Gegenstand

Artikel 1 Gegenstand

Das Gesetz regelt den Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichen Gewerben und landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 1 Abs. 1). Es berührt also die Verfügungsfreiheit. Die Beschränkung der Nutzung des Bodens (quantitativer Schutz) wird durch das Raumplanungsgesetz sichergestellt, wogegen die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit durch die Artikel 33-35 des Umweltschutzgesetzes angestrebt wird.

Das Gesetz enthält dementsprechend besondere Bestimmungen über den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und landwirtschaftlichen Grundstücken; die allgemeinen Bestimmungen über den Grundstückserwerb finden sich im Zivilgesetzbuch (Sachenrecht) und im Obligationenrecht (Grundstückkauf). Die Bestimmungen dieses Gesetzes sollen einerseits den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben durch den Selbstbewirtschafter und die Erweiterung von landwirtschaftlichen Gewerben durch den Eigentümer begünstigen und andererseits den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken zur blossen Kapitalanlage und zur Spekulation sowie eine unerwünschte Konzentration von landwirtschaftlichem Besitz verhindern. Im weitem enthält das Gesetz Bestimmungen über die Beschränkung

des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Grundstücken, die von jedem Eigentümer - sei er Selbstbewirtschafter oder nicht - zu beachten sind. So wird wie bisher die Verpfändung landwirtschaftlicher Grundstücke beschränkt; als Neuerung finden sich im Gesetz bundesrechtliche Vorschriften über die Zerstückelung der landwirtschaftlichen Güter. Das Gesetz enthält Bestimmungen zu den drei Verfassungsaufträgen im "Landwirtschaftsartikel" der Bundesverfassung (Art. 31^{bis} Abs. 3 Bst. b BV), indem es strukturpolitische, eigentumspolitische und familienpolitische Ziele verfolgt.

Auf einen besonderen Zweckartikel wird verzichtet. Die im Vernehmlassungsverfahren dazu gemachten Vorschläge gehen derart auseinander, dass ein Konsens wohl nur in einer mehr oder weniger wörtlichen Wiedergabe der erwähnten Verfassungsaufträge möglich wäre. Solches gilt es zu vermeiden. Zudem enthalten weder das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht noch das Entschuldungsgesetz einen Zweckartikel.

221.2 Geltungsbereich

Artikel 2 Allgemeiner Geltungsbereich

Ein zentrales Anliegen, das zur Revision des bäuerlichen Bodenrechts geführt hat, war das Begehren, für das bäuerliche Bodenrecht einen einheitlichen Geltungsbereich zu umschreiben und diesen soweit als möglich mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung in Übereinstimmung zu bringen. In der geltenden Ordnung stimmen die Anwendungsbereiche des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, des Entschuldungsgesetzes, des bäuerlichen Erbrechts und der Sperrfrist nicht überein. Der Entwurf behebt diesen Mangel und stellt für den Geltungsbereich ausschliesslich auf die Zonenordnung ab. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist für die Zuordnung zu einer Zone auf den formell rechtskräftigen Zonenplan abzustellen. Eine einmal festgelegte Zone ist aber nicht unabänderlich, sondern in periodischen Abständen zu überprüfen. Das Bundesgesetz über die Raumplanung geht von einem Planungshorizont von 15 Jahren aus. Der Entwurf sieht daher

in Artikel 89 vor, dass ein Zivilprozess oder ein Verwaltungsverfahren auf Antrag einer Partei bis höchstens fünf Jahre eingestellt werden kann, wenn das Verfahren um Abänderung des Zonenplans eingeleitet ist.

Absatz 1 stellt zunächst den Grundsatz auf, dass das Gesetz für Grundstücke in der Landwirtschaftszone gilt, ferner für Grundstücke in einer Schutzzone, soweit diese eine landwirtschaftliche Nutzung zulässt (z.B. Grundwasserschutzzone, Lawinenzone, Bst. a und b). Dabei macht es keinen Unterschied, ob es sich um ein einzelnes landwirtschaftliches Grundstück handelt oder ob das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. Das Gesetz findet auf solche Grundstücke auch dann Anwendung, wenn sie bloss teilweise in der Landwirtschafts- oder Schutzzone liegen. Der Eigentümer hat es in der Hand, durch eine den Zonen entsprechende Aufteilung die Grundstücksteile, die in einer Bauzone liegen, aus dem Geltungsbereich des Gesetzes herauszulösen.

Im weitern gilt das Gesetz auch für Wald, wenn dieser zusammen mit andern Grundstücken ein landwirtschaftliches Gewerbe bildet (Abs. 2 Bst. b). Auf das bisherige Erfordernis, dass der Wald betriebsnotwendig sein müsse, wird verzichtet. Der Geltungsbereich darf aber nicht bloss auf Grundstücke in der Landwirtschaftszone oder in einer Schutzzone beschränkt werden, er ist in besondern Fällen auch auf Grundstücke in der Bauzone auszudehnen (Abs. 2 Bst. a). Dies trifft zu, wo sich landwirtschaftliche Wohnhäuser und Oekonomiegebäude der herkömmlichen Siedlungsstruktur entsprechend im Dorfkern befinden. Würden solche Gewerbeteile in der Bauzone nicht dem Gesetz unterstellt, so bedeutete dies die rechtliche Auflösung eines grossen Teils aller landwirtschaftlichen Gewerbe. Dies würde aber dem Ziel der Gesetzesrevision klar zuwiderlaufen. Demnach muss das Gesetz auch für Wohn- und Oekonomiegebäude mit angemessenem Umschwung gelten, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören und in einer Bauzone liegen. Voraussetzung ist indessen, dass sich die übrigen zum Gewerbe gehörenden Grundstücke in der Landwirtschaftszone oder in einer Schutzzone befinden, welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässt. Für die ganz in der Bauzone liegenden Gewerbe

sind die Würfel gefallen; diese können aufgelöst und einer andern Nutzung zugeführt werden. Gleiches gilt auch für landwirtschaftliche Grundstücke, die zum Gewerbe gehören, aber in der Bauzone liegen. Solche sind vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgeschlossen. Für ihre Abtrennung vom Gewerbe muss denn auch stets eine Bewilligung erteilt werden (Art. 61 Bst. a). Nichts steht entgegen, dass Wohn- und Oekonomiegebäude mit Umschwung, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, in planerischer Hinsicht zusätzlich durch die Schaffung einer sogenannten Bauernhauszone oder Bauernhofzone gesichert werden.

Auf Grundstücke, die teilweise in der Landwirtschaftszone bzw. Schutzzone und teilweise in der Bauzone liegen sowie solche mit gemischter landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Nutzung findet das Gesetz Anwendung, solange sie nicht entsprechend der Zonenordnung in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind (Abs. 2 Bst. c und d). Diese Bestimmung soll dazu dienen, den Geltungsbereich zwischen bäuerlichem und nichtbäuerlichem Bodenrecht zu entflechten, und den Eigentümer veranlassen, eine solche Entflechtung auch tatsächlich vorzunehmen. Die Bewilligung für eine solche Grundstücksteilung muss auf Antrag nach Artikel 61 Buchstabe a stets erteilt werden. Es mag bei gemischter Nutzung freilich Fälle geben, wo eine solche Teilung nicht angezeigt ist, beispielsweise zwischen landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung.

Das Gesetz gilt nicht (Abs. 3) für landwirtschaftliche Grundstücke, die ganz in der Bauzone liegen, vorbehaltlich der erwähnten Wohn- und Oekonomiegebäude, die zu einem Gewerbe gehören. Es gilt ferner nicht für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke in der Landwirtschaftszone (Villen, Einfamilienhäuser, Restaurants, Materiallagerplätze), vorbehaltlich Grundstücke, die zu einem nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe gehören (Art. 3 Abs. 2). Dem Gesetz sind ferner auch die kleinen landwirtschaftlichen Grundstücke nicht unterstellt. Eine ähnliche Regelung findet sich im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht. Die Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke sollen durch das Bundesrecht nicht

in ihrer Verfügungsfreiheit eingeschränkt werden, solange dadurch die Ziele dieses Gesetzes als nicht gefährdet erscheinen.

Artikel 3 Besonderer Geltungsbereich

Das Anliegen, einen einheitlichen Geltungsbereich zu schaffen, lässt sich nicht verwirklichen, ohne dass für einige Tatbestände besondere Regeln geschaffen werden. Für Miteigentumsanteile gelten zunächst, der allgemeinen Ordnung des Sachenrechts folgend, die Bestimmungen über die Grundstücke. Mit dem Miteigentum an einem landwirtschaftlichen Grundstück wird aber auch gleichzeitig ein Gemeinschaftsverhältnis begründet, weshalb - wie im allgemeinen Sachenrecht - für den Erwerb von Anteilen und die Liquidation des Gemeinschaftsverhältnisses besondere Normen nötig sind (Abs. 1). Besondere Regeln gelten im weitern für Grundstücke, die zu einem nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe gehören (Abs. 2); solche Grundstücke sind ihrem Charakter nach nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, sie teilen jedoch unter besondern Voraussetzungen das Schicksal von landwirtschaftlichen Grundstücken, die ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden. Unabhängig von der Zoneneinteilung gelten die Bestimmungen des Entwurfs über den Gewinnanspruch für alle landwirtschaftlichen Gewerbe und Grundstücke, die der Veräußerer zur landwirtschaftlichen Nutzung erworben hat (Abs. 3). Für kleine Grundstücke, die im übrigen dem Gesetz nicht unterstehen (Art. 2 Abs. 3 Bst. c), gelten jedoch die Bestimmungen über die Grenzverbesserungen und die Massnahmen zur Verhütung der Ueberschuldung (Abs. 4). Damit sollen die Bodenverbesserungen (Grenzverbesserungen, Güterzusammenlegungen) erleichtert werden. Eine zu hohe grundpfändliche Belastung von kleinen landwirtschaftlichen Grundstücken könnte die Durchführung solcher Massnahmen erschweren oder sogar verunmöglichen.

Artikel 4 Besondere Bestimmungen für landwirtschaftliche Gewerbe

Der Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes ist ein wirtschaftlicher: Ein landwirtschaftliches Gewerbe ist eine wirtschaftliche Einheit von Land, Bauten (Gebäuden) und Anlagen (Art. 7). Wie im geltenden Recht ist das landwirtschaftliche Gewerbe aber auch ein rechtlicher Begriff. Rechtlich handelt es sich bei landwirtschaftlichen Gewerben um eine Mehrheit von landwirtschaftlichen Grundstücken (BGE 107 II 379 ff.; BGE 110 II 304 ff.), allenfalls auch um ein einziges Grundstück. Objekte des Rechtsverkehrs im bürgerlichen Bodenrecht sind somit einerseits einzelne Grundstücke, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, und andererseits die landwirtschaftlichen Gewerbe (Abs. 1). Indessen finden nicht auf alle landwirtschaftlichen Gewerbe die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe Anwendung: Für landwirtschaftliche Gewerbe, die nicht mehr erhaltungswürdig sind (Art. 9), und für Teile von landwirtschaftlichen Gewerben, die mit Bewilligung abgetrennt werden, gelten einzig die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Grundstücke (Abs. 3). Auch für landwirtschaftliche Gewerbe, die als Nebenerwerbsbetriebe dienen, gelten bundesrechtlich die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Grundstücke, es sei denn, der betreffende Kanton würde die Nebenerwerbsbetriebe den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellen (Art. 5 Bst. a). Der Begriff des Nebenerwerbsbetriebs ist in Artikel 8 umschrieben. Er ist nicht zu verwechseln mit demjenigen des nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbes (Art. 3 Abs. 2, 17 Abs. 2 und 52 Abs. 2), der bei Artikel 7 Absatz 4 erläutert wird. Nicht mehr Objekt des Rechtsverkehrs sind dagegen wesentliche Teile an landwirtschaftlichen Gewerben, wie dies die geltende Ordnung beim gesetzlichen Vorkaufsrecht der Verwandten vorsieht (Art. 6 Abs. 1 EGG). Diese Regelung hat in der Praxis grosse Schwierigkeiten bereitet und soll deshalb durch das Realteilungsverbot ersetzt werden (Art. 59 Abs. 1).

Neu ist, dass die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe auch für Mehrheitsbeteiligungen an juristischen Personen gelten, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem land-

wirtschaftlichen Gewerbe bestehen (Abs. 2). Diese Regelung ist insbesondere für den Zuweisungsanspruch in der Erbteilung und bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts von Bedeutung. Der Zuweisungsanspruch und das Vorkaufsrecht können damit nicht nur an der Sache selber, sondern auch an der Mehrheitsbeteiligung, z.B. an einem Aktienpaket, geltend gemacht werden. Indessen müssen dafür kumulativ zwei Voraussetzungen erfüllt sein: Zunächst müssen die Hauptaktiven aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe, d.h. Land, Gebäuden und Betriebsinventar, bestehen. Die Praxis wird den Begriff der Hauptaktiven näher festlegen müssen. Dabei wird jedenfalls zu berücksichtigen sein, welcher Art die übrigen Aktiven sind. Der Begriff "Hauptaktiven" deutet ferner darauf hin, dass diese Aktiven eher bei 100 Prozent als bei 50 Prozent der gesamten Aktiven liegen. Im weitem muss es sich um eine Mehrheitsbeteiligung handeln. Dies setzt voraus, dass sich mehr als die Hälfte der Beteiligung am Kapital und zudem die Mehrheit der Stimmrechte im Nachlass bzw. bei der Person des Veräusserers befinden. Letztere Voraussetzung dürfte bei Vereinen und Genossenschaften nicht leicht zu erfüllen sein, so dass die Bestimmung vorab für Familienaktiengesellschaften von Bedeutung sein wird. Im Vernehmlassungsverfahren ist insbesondere vom Schweizerischen Bauernverband gefordert worden, den besondern Verhältnissen mit Familienaktiengesellschaften Rechnung zu tragen.

Artikel 5 Vorbehalt des kantonalen Rechts

Diese Bestimmung enthält eine Kompetenzdelegation an die Kantone. Diese geht in drei Richtungen. Zunächst können sie anordnen, dass die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe, die nach diesem Gesetz bundesrechtlich nicht als landwirtschaftliche Gewerbe gelten, den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellt sind (Bst. a). In diesem Fall finden die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe auch auf die Nebenerwerbsbetriebe Anwendung; dies betrifft insbesondere den Anspruch auf ungeteilte Zuweisung in der Erbteilung, das Kaufsrecht der Geschwister, das Vorkaufsrecht am ganzen Gewerbe und das Realteilungsverbot. Mit die-

ser Ordnung soll den Kantonen die Möglichkeit gegeben werden, eine den Verhältnissen des Kantons angepasste Regelung zu erlassen. Den Kantonen wird damit ein Mittel der Strukturpolitik in die Hand gegeben.

Der zweite Vorbehalt betrifft die Anteils- und Nutzungsrechte an Allmenden, Alpen, Wald und Weiden, die im Eigentum von Allmendgenossenschaften, Alpgenossenschaften, Waldkorporationen oder ähnlichen Körperschaften stehen. Das Gesetz ist grundsätzlich auf solche Rechte anwendbar; die Kantone können aber die Anwendung ganz oder teilweise ausschliessen (Bst. b). Dies entspricht der geltenden Ordnung (Art. 4 Abs. 2 EGG). Gegenüber dem geltenden Recht wird jedoch die Kompetenz der Kantone, abweichend zu legiferieren, eingeschränkt: Gehört ein solches Anteils- oder Nutzungsrecht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe, so teilt es dessen Schicksal.

Ferner sollen die Kantone auch befugt sein, den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken durch Bürgergemeinden und Korporationen ihres Kantons vom Einspracheverfahren auszunehmen (Bst. c). Die Ausnahme gilt aber nur dann, wenn der Erwerb zur Erfüllung ihrer Aufgaben dient; ob die Voraussetzungen dazu erfüllt sind, muss im Einzelfall entschieden werden. Diese Ordnung lehnt sich an die geltende Regelung an, wonach das Einspruchsverfahren auf Rechtsgeschäfte nicht anwendbar ist, die zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben abgeschlossen werden (Art. 21 Bst. b EGG).

Weitere Kompetenzdelegationen finden sich in den Artikeln 57 (kantonale Vorkaufsrechte) und 59 Absatz 2 (Erhöhung der Mindestfläche beim Zerstückelungsverbot).

221.3 Begriffe

Artikel 6 Landwirtschaftliche Grundstücke

Welche Sachen als landwirtschaftliche oder nichtlandwirtschaftliche Grundstücke gelten, bestimmt sich zunächst nach Artikel 655 des Zivilgesetzbuches. Als landwirtschaftliche

Grundstücke gelten solche, die für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet sind (Abs. 1). Darunter fallen insbesondere auch Miteigentumsanteile. Diese Umschreibung lehnt sich an diejenige des Bundesgesetzes über die Raumplanung an. Die Eigenschaft der Eignung ist zunächst objektiver Art. Indessen ist auch auf die langjährige tatsächliche Nutzung abzustellen. Ein zu einer Villa in der Landwirtschaftszone gehörender Park wäre, sofern er nicht die Voraussetzungen als Wald erfüllt, objektiv auch für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet. Es ist nicht das Ziel dieses Gesetzes, solche Grundstücke zu landwirtschaftlichen Grundstücken zu machen. Anders verhält es sich einzig dort, wo ein Teil eines Grundstücks tatsächlich landwirtschaftlich genutzt wird. In diesem Fall findet die Bestimmung über die Grundstücke mit gemischter Nutzung Anwendung.

Ferner gelten als landwirtschaftliche Grundstücke auch Anteils- und Nutzungsrechte an Allmenden, Alpen, Wald und Weiden, die im Eigentum von Allmendgenossenschaften, Alpgenossenschaften, Waldkorporationen oder ähnlichen Körperschaften stehen (Abs. 2). Dies entspricht der geltenden Ordnung (Art. 4 Abs. 2 EGG).

Artikel 7 Landwirtschaftliche Gewerbe

Der Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes wird der Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Einspruchsverfahren und zum bäuerlichen Erbrecht folgend umschrieben (BGE 92 I 316 ff.; BGE 107 II 378 ff.; BGE 95 II 394 ff.): Es muss sich um eine Gesamtheit von Land bzw. landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten (Gebäude) und Anlagen handeln, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Da auch Anteils- und Nutzungsrechte als landwirtschaftliche Grundstücke gelten, brauchen diese im Begriff des Gewerbes nicht nochmals besonders erwähnt zu werden. Von einer solchen Einheit kann indessen nur gesprochen werden, wenn die zugehörigen Grundstücke bezogen auf das Be-

triebszentrum in einem ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich liegen.

Erforderlich ist ferner, dass diese Einheit als Grundlage für einen Haupterwerbsbetrieb der landwirtschaftlichen Produktion oder des produzierenden Gartenbaus dient (Abs. 1). Diese Begriffsmerkmale sind neu. Zum einen wird der produzierende Gartenbau der landwirtschaftlichen Produktion gleichgestellt, und zum andern wird eine neue untere Grenze dessen festgelegt, was noch als landwirtschaftliches Gewerbe zu gelten hat. Der Entwurf geht diesbezüglich aus strukturpolitischen Erwägungen (vgl. Ziff. 212.2) weniger weit als der Vorentwurf, der nicht nur Haupterwerbs-, sondern auch Nebenerwerbsbetriebe als landwirtschaftliche Gewerbe betrachtet. Nicht als landwirtschaftliche Gewerbe gelten im übrigen Gewerbe, die nicht erhaltungswürdig sind (Art. 4 Abs. 3 Bst. a)

Grundsätzlich werden mit dem Begriff des Haupterwerbsbetriebs auch kleinere Gewerbe erfasst als solche, die eine ausreichende Existenz nach Art. 620 des Zivilgesetzbuches bieten, indem für die Bewirtschaftung eines Haupterwerbsbetriebs mehr als 50 Prozent des Familienarbeitspotentials und die Erzielung eines Erwerbseinkommens für eine bäuerliche Familie von mehr als 50 Prozent genügen (Art. 8 Abs. 1): Indessen ist zu beachten, dass für die Beurteilung, ob diese Voraussetzung erreicht wird, die zugepachteten Grundstücke (Art. 620 Abs. 2 ZGB; BGE 112 II 211 ff.; 107 II 319 ff.) nicht mehr einbezogen werden. Diese Lösung, welche bereits die Expertenkommission im Vorentwurf vorgeschlagen hatte, drängt sich zunächst aus rechtlichen Ueberlegungen auf. Sie ist systemkonform. Der Erwerb von landwirtschaftlichem Grundeigentum soll sich nach diesem Gesetz und die Verpachtung und die Uebertragung von Pachtverhältnissen nach dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht richten. Die Rechtsanwendung wird wesentlich vereinfacht, wenn für die Uebertragung von Eigentum nur auf dieses Gesetz und für die Uebertragung von Pachtverhältnissen nur auf jenes Gesetz abzustellen ist. Die Lösung ist aber auch agrarpolitisch sinnvoll. Würde bei der Beurteilung der Frage, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, auch auf das Zupachtland abgestellt, so müsste dieses konsequen-

terweise auch bei der Beurteilung, ob das Gewerbe eine gute oder eine überdurchschnittlich gute Existenz bietet, einbezogen werden. Dies würde aber der Förderung des Zuerwerbs von Land zu Eigentum in der Erbteilung und durch Ausübung eines Vorkaufsrechts an einzelnen Grundstücken zuwiderlaufen.

Der neue bundesrechtliche Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes, der nur die Haupterwerbsbetriebe erfasst, gilt nur für dieses Gesetz; andere Erlasse des Bundes im Landwirtschaftsrecht werden davon nicht berührt. Den Kantonen ist es indessen freigestellt, auch Nebenerwerbsbetriebe den Bestimmungen über die landwirtschaftliche Gewerbe zu unterstellen (Art. 5 Bst. a).

In Absatz 2 wird daher festgehalten, dass zur Beurteilung, ob ein Gewerbe vorliegt, alle Grundstücke zu berücksichtigen sind, die dem Gesetz unterworfen sind. Dazu gehören auch Grundstücke, die nichtlandwirtschaftlich genutzt werden wie Wald, und solche, die zu einem nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe gehören. Hinsichtlich der letzteren entspricht dies der bisherigen Ordnung im bürgerlichen Erbrecht (Art. 625 ZGB). Nicht in Betracht fallen dagegen landwirtschaftliche Grundstücke, die in der Bauzone liegen, es sei denn, diese enthielten die für ein Gewerbe nötigen Gebäude und Anlagen.

Bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, sind jedoch stets auch die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Damit kann auch besonders Betriebsformen wie Alpbetrieben oder den Betrieben im St. Galler-Rheintal Rechnung getragen werden (Abs. 3). Im weitern soll bei Prüfung der Frage, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, auch die Möglichkeit berücksichtigt werden, wieweit fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu tragbaren Bedingungen erstellt oder vorhandene Gebäude umgebaut oder instandgestellt werden können. Dies entspricht der geltenden Praxis, wonach das bloss vorübergehende Fehlen der wirtschaftlichen Einheit, beispielsweise nach einer Zerstörung der Gebäude durch Brand, dem Gewerbe seinen Charakter nicht nimmt¹⁷). Klargestellt wird indessen, dass ein beabsichtigter Wiederaufbau nur dann zu beachten ist, wenn er für den Eigentümer wirtschaftlich tragbar ist. Dies könnte dann nicht mehr der Fall sein, wenn

die Gebäude offensichtlich unterversichert waren und die Erstellungskosten im Verhältnis zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sehr hoch sind. Der Entwurf geht noch einen Schritt weiter und lässt auch die Möglichkeit zu, durch die Erstellung neuer Gebäude ein neues Gewerbe zu bilden, wenn dies für den Bewirtschafter tragbar ist. Diese Möglichkeit dürfte bei Spezialbetrieben, insbesondere solchen des produzierenden Gartenbaus, von Bedeutung sein. Auch hier wird von der Rechtsprechung ausgegangen (BGE 104 II 255 ff.) und diese weiterentwickelt. Dabei wird nicht auf die bestehenden Verhältnisse abgestellt, sondern darauf, was in Zukunft sinnvoll sein wird und bei realistischer Betrachtung erreicht werden kann.

Gewerbe mit gemischter landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Nutzung gelten nur dann als landwirtschaftliche Gewerbe, wenn ihr landwirtschaftlicher Charakter überwiegt (Abs. 4). Diese Regelung entspricht der geltenden Ordnung (Art. 10 und 21 EGG). Überwiegt der landwirtschaftliche Charakter, so handelt es sich beim nichtlandwirtschaftlichen Teil um ein nichtlandwirtschaftliches Nebengewerbe, auf welches das Gesetz nur beschränkt Anwendung findet (Art. 3 Abs. 4). Als nichtlandwirtschaftliches Nebengewerbe können beispielsweise ein Restaurant, eine Sägerei, eine Fischzucht und ein Transportunternehmen erwähnt werden. Wiegt der nichtlandwirtschaftliche Charakter vor, so handelt es sich bei den zugehörigen landwirtschaftlichen Grundstücken um einzelne landwirtschaftliche Grundstücke.

Artikel 8 Haupterwerbsbetriebe; Nebenerwerbsbetrieb

Die gesetzliche Umschreibung des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebs geht von der allgemein anerkannten Umschreibung des Begriffs aus¹⁸⁾. Ausgangspunkt für die Begriffsumschreibung ist das Mass der zeitlichen Beanspruchung für die Bewirtschaftung und der Ertrag dieses Betriebs. Der Begriff wird jedoch objektiviert. Es wird vom Arbeitspotential einer bäuerlichen Familie ausgegangen und auf ihr Erwerbseinkommen abgestellt und nicht auf die Arbeitsleistung und das Einkom-

men des Betriebsleiters. Gegenstück zum Haupterwerbsbetrieb ist der Nebenerwerbsbetrieb.

Artikel 9 Nicht erhaltungswürdiges Gewerbe

Der Begriff des nicht erhaltungswürdigen Gewerbes findet sich bereits im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (Art. 27 Abs. 2 Bst. d und 31 Abs. 2 Bst. c LPG). Auch das bäuerliche Erbrecht ist vom Gedanken getragen, einzig lebensfähige landwirtschaftliche Gewerbe auf längere Sicht zu erhalten (BGE 107 II 307 ff.). Indessen fehlt sowohl im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht als auch im bäuerlichen Erbrecht eine genaue Umschreibung der Erhaltungswürdigkeit. Im Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht und dem Einspruchsverfahren wird der Begriff der Erhaltungswürdigkeit nur mittelbar angewendet. Da es einem Revisionsziel entspricht, im bäuerlichen Bodenrecht einen einheitlichen Geltungsbereich und einheitliche Begriffe zu schaffen, rechtfertigt es sich, den Begriff der Erhaltungswürdigkeit als allgemeinen Begriff anzuwenden und ihn im Gesetz zu umschreiben.

Ein landwirtschaftliches Gewerbe ist zunächst dann nicht mehr erhaltungswürdig, wenn es, unabhängig von seiner Grösse, eine ungünstige Betriebsstruktur aufweist (Abs. 1 Bst. a). Diese kann beispielsweise darin liegen, dass das Gewerbe aus vielen kleinen Grundstücken besteht, die nicht zusammenhängen, und dass auch eine Güterzusammenlegung oder -umlegung in absehbarer Zeit nicht zu verwirklichen ist. Sie kann aber auch darin liegen, dass die Gebäude unzweckmässig eingerichtet sind und sich dieser Mangel ohne grossen Aufwand im Verhältnis zur Betriebsfläche nicht beheben lässt oder dass eine Anpassung der Gebäude wegen der tatsächlichen Gegebenheiten überhaupt nicht möglich ist. Andererseits macht ein schlechter Gebäudezustand, der einzig auf die Vernachlässigung des Unterhalts zurückzuführen ist, ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht zu einem erhaltungsunwürdigen (BGE 109 Ib 90 ff., E. 5). Ist allerdings dieser Mangel auf die bescheidene Ertragsfähigkeit des Gewerbes zurückzuführen und kann er nur mit einem unverhältnismässig hohen Aufwand behoben werden, dann muss reali-

stischerweise gefolgert werden, dass das Gewerbe nicht erhaltungswürdig ist.

Die Frage, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe erhaltungswürdig sei, hängt aber auch davon ab, ob es noch als Einheit bewirtschaftet wird (Abs. 1 Bst. b). Ist es seit längerer Zeit parzellenweise verpachtet, so ist es sinnvoller, wenn die Pächter das zugepachtete Land weiter bewirtschaften und allenfalls durch Ausübung des Vorkaufsrechts zu Eigentum erwerben (Art. 48 Abs. 2; BGE 111 II 469 ff.). Indessen hat das Bundesgericht bei einem vergleichbaren Sachverhalt unter dem Gesichtspunkt des Einspruchsgrunds der Güterschlächtereie die Aufteilung eines landwirtschaftlichen Gewerbes nicht zugelassen (BGE 113 II 442 ff.). Es ist daher am Gesetzgeber, hier den agrarpolitisch sinnvollen Weg zu weisen. Ein landwirtschaftliches Gewerbe, das mehr als sechs Jahre ganz oder weitgehend parzellenweise verpachtet ist, kann nicht mehr als wirtschaftliche Einheit gelten und ist als nicht erhaltungswürdig zu betrachten. Mit dieser Bestimmung wird auch verhindert, dass ein landwirtschaftliches Grundstück je nach Interesse des Eigentümers oder des Zupächters sowohl dem Gewerbe des Eigentümers wie demjenigen des Zupächters zugerechnet wird. Die Dauer von sechs Jahren entspricht der gesetzlichen Mindestpachtdauer für die Pacht von landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 7 Abs. 1 LPG). Diese Regelung stimmt mit den Voraussetzungen überein, unter welchen ein Pächter das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Grundstück geltend machen kann (Art. 48 Abs. 2). Das Gewerbe bleibt aber erhaltungswürdig, wenn die parzellenweise Verpachtung nur vorübergehend ist (Art. 31 Abs. 2 Bst. e LPG) oder aus persönlichen Gründen (Art. 31 Abs. 2 Bst. f LPG) bewilligt wurde; in diesen Fällen spielt die tatsächliche Dauer der parzellenweisen Verpachtung keine Rolle.

Eine zusätzliche Voraussetzung ist stets, dass das Gewerbe rechtmässig parzellenweise verpachtet wurde. Dies ist beispielsweise dann nicht der Fall, wenn die Verpachtung nur zeitlich beschränkt bewilligt wurde und sie danach ohne Bewilligung weitergeführt wird. Bestand andererseits keine Bewilligungspflicht (Art. 30 Abs. 2 und 60 Abs. 1 LPG), so darf

von der Rechtmässigkeit der Verpachtung ausgegangen werden. Ferner ist Voraussetzung, dass das Gewerbe ganz oder weitgehend parzellenweise verpachtet wurde. Eine bloss teilweise Verpachtung macht als solches das Gewerbe nicht erhaltungsunwürdig.

Artikel 10 Selbstbewirtschafter

Das geltende Recht kennt keine Legaldefinition des Selbstbewirtschafters. Das Bundesgericht hat jedoch in seiner Praxis zum bäuerlichen Erbrecht diesen Begriff klar umschrieben. Demgemäss liegt Selbstbewirtschaftung nicht schon dann vor, wenn der Bewerber das Gewerbe persönlich leiten will und kann; darüber hinaus ist vielmehr erforderlich, dass er sich darin im wesentlichen Umfang persönlich betätigt (BGE 107 II 33 ff., E. 2; BGE 94 II 258 ff.). Die zentrale Bedeutung des Begriffs des Selbstbewirtschafters rechtfertigt es, im Gesetz selber eine Umschreibung aufzunehmen (Abs. 1). Dabei ist von der erwähnten Rechtsprechung des Bundesgerichts auszugehen. Der Begriff des Selbstbewirtschafters als solcher schliesst die Selbstbewirtschaftung als Freizeitbeschäftigung (Hobbylandwirtschaft) nicht aus. Die Frage stellt sich zwar, ob nicht zwischen der ertragsorientierten und der hobbymässigen Landwirtschaft unterschieden werden soll. Eine solche Abgrenzung müsste der Gesetzgeber ausdrücklich vorsehen (BGE 112 Ib 404 ff.). Dies drängt sich nun aber nicht zum vornherein auf. Im Vernehmlassungsverfahren ist von verschiedener Seite darauf aufmerksam gemacht worden, dass das bäuerliche Bodenrecht nicht zu einem ausschliesslichen Standesrecht der Landwirte ausgestaltet werden dürfe, weil sonst das Verständnis für die Anliegen der Landwirtschaft sinken würde. Dieser Einwand ist nicht unberechtigt. Zudem werden Grundstücke mit niedrigem Ertrag wie Trockenwiesen, Feuchtgebiete usw., die ökologisch bedeutsam sind, oft nur noch dank des Einsatzes von Freizeitlandwirten bewirtschaftet.

Eng mit dem Begriff der Selbstbewirtschaftung ist der Begriff der Eignung verbunden; an sich würde nichts entgegenstehen, die Eignung als Element des Begriffs der Selbstbewirtschaftung

tung zu umschreiben. Das geltende Recht setzt aber den Begriff der Eignung neben denjenigen der Selbstbewirtschaftung, so in Artikel 620 des Zivilgesetzbuches und Artikel 12 des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes. Es rechtfertigt sich daher, die Eignung zur Selbstbewirtschaftung besonders zu erwähnen (Abs. 2). Für deren Umschreibung ist auch hier von der Praxis des Bundesgerichts auszugehen (BGE 110 II 488 ff. E. 5). Ein Durchschnittsmass an beruflichen, persönlichen, moralischen und physischen Fähigkeiten genügt. Für dieses Durchschnittsmass ist indessen nicht auf die orts-, sondern einzig auf die landesübliche Vorstellung abzustellen. Der bäuerlichen Berufsbildung kommt eine wichtige Bedeutung in der Agrarpolitik zu (Art. 5 ff. LWG)¹⁹). Ziele und Anforderungen werden weitgehend bundesrechtlich umschrieben; zudem wird auch bei der Ertragswert-schätzung einzig auf eine landesübliche Bewirtschaftung abgestellt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Eignung zur Selbstbewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Gewerbes in der Regel nur gegeben ist, wenn die betreffende Person eine landwirtschaftliche Schule besucht hat. Nach der geltenden Ordnung ist für die Eignung zur Betriebsführung auch die Fähigkeit des Ehegatten mitzuberücksichtigen. Diese Umschreibung ist indessen zu eng. Ein landwirtschaftliches Gewerbe kann auch zusammen mit einem Geschwister, einem Elternteil, einem Kind (BGE 107 II 34 ff., E. 3/a) oder einer nichtverwandten Person bewirtschaftet werden. Dies ist unter dem Gesichtspunkt der persönlichen Verhältnisse zu würdigen (Art. 13 Abs. 3, 39 und 47). Es wird deshalb darauf verzichtet, bei der Umschreibung der Eignung zur Selbstbewirtschaftung die Fähigkeiten des Ehegatten mitzuberücksichtigen.

Artikel 11 Ertragswert

Dem Ertragswert kommt im bäuerlichen Bodenrecht fundamentale Bedeutung zu. Seine Umschreibung wurde bereits bei der Änderung von Artikel 6 des Entschuldungsgesetzes den veränderten Verhältnissen angepasst (AS 1979 802)²⁰). Die Umschreibung des Ertragswerts bleibt materiell unverändert; sie ist jedoch verständlicher gefasst (Abs. 1).

Wie bisher soll der Bundesrat die Art der Berechnung der Landgutsrente und die Bemessungsperiode festlegen und die Einzelheiten der Schätzung regeln (Abs. 2). Die Delegationsnorm ist entsprechend umfassend formuliert.

Von einer Anmerkung des Ertragswerts im Grundbuch ist abzusehen; eine solche Vorschrift brächte, da die Ertragswerte nunmehr in recht kurzen Zeitabständen überprüft werden, übermäßigen Verwaltungsaufwand. Das Verfahren zur Ertragswertschätzung ist unter den Verfahrensbestimmungen (Art. 91) geregelt.

Im Vorentwurf wurde die Schaffung eines besondern Anlagewerts vorgeschlagen. Auf diese Lösung wird verzichtet. Zum einen gehen die Meinungen darüber auseinander, wie dieser neue Wert zu umschreiben wäre, zum andern wäre damit das Ertragswertprinzip als solches in Frage gestellt. Wenn der Ertragswert seine fundamentale Bedeutung behalten soll, so darf ihm nicht noch ein anderer Wertbegriff gleichgestellt werden. Ein besonderer Anlagewert ist auch deshalb entbehrlich, weil von einer festen Preisbegrenzung für landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke abgesehen und statt dessen Massnahmen gegen missbräuchliche Preise vorgeschlagen werden.

222 Privatrechtliche Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken

222.1 Erbteilung

222.11 Im allgemeinen

Artikel 12 Anspruch auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes

Wie im geltenden Recht (Art. 617 Abs. 2 und 619-625^{bis} ZGB) befassen sich die besonderen Regeln des bauerlichen Erbrechts vor allem mit der Teilung der Erbschaft.

Nach Absatz 1 hat der Erbe Anspruch darauf, dass ihm ein landwirtschaftliches Gewerbe, das sich in der Erbschaft (Nachlass) befindet, zugewiesen wird, wenn er es selber be-

wirtschaften will und dafür als geeignet erscheint. Ein Zuweisungsanspruch kann auch an einer Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person bestehen, sofern die in Artikel 4 Absatz 2 erwähnten Voraussetzungen erfüllt sind.

Der Zuweisungsanspruch steht sowohl dem gesetzlichen als auch dem eingesetzten Erben zu. Ob ein landwirtschaftliches Gewerbe, das im Geltungsbereich dieses Gesetzes liegt, vorhanden ist, beurteilt sich nach den Bestimmungen des Allgemeinen Teils (Art. 2 ff.). Am gleichen Ort findet sich auch eine Definition des Selbstbewirtschafters bzw. der Selbstbewirtschaftung (Art. 10).

Macht kein Erbe erfolgreich die Zuweisung zur Selbstbewirtschaftung geltend, so kann jeder pflichtteilsgeschützte Erbe die Zuweisung verlangen (Abs. 2). Im Gegensatz zum geltenden Recht (Art. 620 Abs. 1 ZGB) kann ein solcher Zuweisungsanspruch nicht strukturpolitisch begründet werden, weil die Realteilung eines landwirtschaftlichen Gewerbes auch in der Erbteilung bewilligungspflichtig ist (Art. 59 ff.). Wenn trotzdem an einem solchen Zuweisungsanspruch festgehalten wird, geschieht dies ausschliesslich aus Ueberlegungen des Familienschutzes (vgl. Ziff. 212.4). Daraus erklärt sich auch, weshalb der Zuweisungsanspruch nur den pflichtteilsgeschützten Erben zusteht. Der Zuweisungsanspruch ermöglicht es beispielsweise einem nichtselbstbewirtschaftenden Kind des Erblassers, das landwirtschaftliche Gewerbe zu übernehmen, es in der Familie zu erhalten und später - im Idealfall - einem selbstbewirtschaftenden eigenen Nachkommen zu übertragen. Kein solcher Zuweisungsanspruch besteht, wenn ein Geschwister sein gesetzliches Kaufsrecht nach Artikel 26 geltend macht.

Der Erbe, der die Zuweisung nach Absatz 2 geltend macht, braucht nicht wie heute (Art. 620 Abs. 1 ZGB) den Nachweis zu erbringen, dass er zur "Uebernahme geeignet erscheint". Eine "Eignung zur Uebernahme" hat neben der "Eignung zur Selbstbewirtschaftung" keinen Platz. Bereits heute reduziert sich die "Eignung zur Uebernahme" darauf, dass der Uebernehmer fähig ist, für das landwirtschaftliche Gewerbe einen Pächter zu finden (BGE 113 II 140 ff., E. 6; BGE 111 II 326 ff., E. 3; BGE 110 II 329 ff., E. 3; BGE 107 II 30 ff., E. 1).

Sofern keine Zuweisungsansprüche geltend gemacht werden oder wenn sich diese als unbegründet erweisen, kommen die gewöhnlichen Regeln über die Teilung der Erbschaft zum Zuge (Art. 607 ff. ZGB). Eine Aufteilung des landwirtschaftlichen Gewerbes unter die Erben kommt dabei nur in den Grenzen des öffentlichen Rechts in Frage (Art. 61).

Die erfolgreiche Geltendmachung eines Zuweisungsanspruchs schliesst konkurrierende Ansprüche der Miterben an Gewerbebestandteilen aus, die in der Landwirtschaftszone liegen. Dies gilt selbst dann, wenn die Abtrennung des verlangten Gewerbebestandteils, beispielsweise eines einzelnen Grundstücks, öffentlichrechtlich nicht zu beanstanden wäre, weil das Gewerbe auch nach dessen Abtrennung einer bäuerlichen Familie eine gute Existenz bieten könnte (Art. 61 Bst. b). Der Entwurf weicht von diesem Grundsatz nur ab, falls der überlebende Ehegatte die Einräumung einer Nutzniessung an einer Wohnung oder ein Wohnrecht verlangt (Abs. 3). Damit trägt der Entwurf dem neuen Ehe- und Erbrecht Rechnung (Art. 219 und 612a ZGB). Gleichzeitig erhält der Vorbehalt des bäuerlichen Erbrechts in Artikel 219 Absatz 4 und Artikel 612a Absatz 3 einen neuen Sinn. Materiell unterscheidet sich Artikel 12 Absatz 3 von der bisherigen Rechtslage insbesondere darin, dass der überlebende Ehegatte nicht an Räumlichkeiten, in denen die Ehegatten bisher gelebt haben, sondern an irgendeiner Wohnung auf dem Hof ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung verlangen kann. Rechtspolitisch geht es darum, dass der überlebende Ehegatte nicht unbedingt in der bisherigen Wohnung, wohl aber zumindest am bisherigen Ort weiter wohnen kann. Der Anspruch auf Einräumung eines Wohnrechts oder einer Nutzniessung entfällt, wenn objektive Gesichtspunkte wie die räumlichen Verhältnisse oder subjektive wie die Beziehung des Uebernehmers zum überlebenden Ehegatten dagegen sprechen. Der Wert des Wohnrechts oder der Nutzniessung ist auf die güter, erb- oder schuldrechtlichen Ansprüche des überlebenden Ehegatten gegenüber dem Nachlass anzurechnen. Die Ehegatten können durch einen Ehe- und einen Erbvertrag (Art. 184 und 512 Abs. 1 ZGB, in Verbindung mit Art. 499 ff. ZGB) den Anspruch des überlebenden Ehegatten ausschliessen oder ändern. Ein einseitiger Entzug des erbrechtlichen

Anspruchs auf Einräumung eines Wohnrechts oder einer Nutzniessung an einer Wohnung ist damit im Unterschied zu Artikel 612a des Zivilgesetzbuches ausgeschlossen.

Wird weder ein Zuweisungsanspruch nach Absatz 1 noch nach Absatz 2 geltend gemacht, so richten sich die Ansprüche des überlebenden Ehegatten ausschliesslich nach den Regeln der Artikel 612a Absatz 1, 219 Absatz 1 und 244 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches.

Artikel 13 Mehrere Ansprecher

Erfüllt mehr als ein Erbe die Voraussetzungen für die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes, so kann der Erblasser durch letztwillige Verfügung (Art. 498 ff. ZGB) oder durch Erbvertrag (Art. 512 ff. ZGB) einen von ihnen als Uebernehmer bezeichnen (Abs. 1). Mit den Grenzen der Verfügungsfreiheit des Erblassers befasst sich Artikel 21.

Sofern sich der Erblasser nicht über die Zuweisung des Gewerbes ausgesprochen hat und mehr als ein selbstbewirtschaftender Erbe die Zuweisung verlangt, geht der Anspruch des gesetzlichen Erben demjenigen des eingesetzten Erben vor (Abs. 2). Die vorgeschlagene Regel drängt sich aus Ueberlegungen der Koordination mit dem Vorkaufsrecht der Verwandten (Art. 43 ff.) auf. Sie fehlt im geltenden Recht.

Kann aufgrund von Absatz 1 und Absatz 2 nicht darüber entschieden werden, wem das Gewerbe zuzuweisen ist, so sind für die Zuweisung die persönlichen Verhältnisse massgebend (Abs. 3). Der Begriff der persönlichen Verhältnisse bedarf der Konkretisierung (Art. 4 ZGB). Dabei kann auf die Rechtsprechung zu Artikel 621 Absatz 1 des Zivilgesetzbuches zurückgegriffen werden (BGE 110 II 329 ff., E. 4; BGE 107 II 30 ff., E. 3): Im Zusammenhang mit den persönlichen Verhältnissen ist namentlich zu würdigen, ob sich der Ansprecher bereits früher um das landwirtschaftliche Gewerbe gekümmert hat und ob er Nachkommen hat, die sich der Landwirtschaft widmen wollen.

Artikel 14 Aufschiebung der Teilung

Wie im geltenden Recht (Art. 621^{ter} ZGB) haben die Erben die Erbengemeinschaft weiterbestehen zu lassen, wenn der Erblasser als Erben unmündige Nachkommen hinterlässt (Abs. 1). Die Erbschaft kann erst geteilt werden, wenn der letzte (oder einzige) erbberechtigte Nachkomme mündig wird oder wenn über dessen Zuweisungsanspruch entschieden werden kann.

Zu beachten ist, dass auch ein Unmündiger - mit Zustimmung des gesetzlichen Vertreters bzw. der Vormundschaftsbehörde (Art. 392 Ziff. 2 ZGB) - den Zuweisungsanspruch zur Selbstbewirtschaftung geltend machen oder darauf verzichten kann.

In der Vernehmlassung ist der Wunsch geäussert worden, die Teilung nicht aufzuschieben, wenn ein Erbe, der die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung bereits zum Zeitpunkt des Erbgangs erfüllt, die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes verlangt. Der Entwurf trägt diesem Anliegen Rechnung, falls die Zuweisung von einem gesetzlichen Erben verlangt wird (Abs. 2). Damit ist es insbesondere dem überlebenden Ehegatten möglich, die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes zur Selbstbewirtschaftung zu verlangen, bevor über die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes an einen Nachkommen entschieden werden kann. Die gegenteilige Lösung würde den überlebenden Ehegatten grössten Unsicherheiten aussetzen, weil er nicht weiss, wie sein Zuweisungsanspruch in einem späteren Zeitpunkt in Konkurrenz mit einem landwirtschaftlich gut ausgebildeten Nachkommen beurteilt wird.

Eine Aufschiebung der Teilung drängt sich demgegenüber auf, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe noch für längere Zeit verpachtet ist (Abs. 3). In einem solchen Fall kann nicht beurteilt werden, ob im Zeitpunkt der Beendigung der Pacht ein Erbe die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung tatsächlich erfüllt. Andererseits wäre es ungerecht, den entsprechenden preisprivilegierten Zuweisungsanspruch (Art. 19 Abs. 1, gegenüber Art. 19 Abs. 2) daran scheitern zu lassen, dass das Gewerbe auf längere Zeit verpachtet worden ist. Die Teilung kann spätestens bis ein Jahr vor Ablauf der Pachtdauer - die Mindestpachtdauer bei landwirtschaftlichen Gewerben, an

die sich auch die Erbengemeinschaft halten muss, beträgt neun Jahre (Art. 7 Abs. 1 LPG) - hinausgeschoben werden. Mit dieser Lösung ermöglicht man es dem Uebernehmer, den Pachtvertrag fristgerecht zu kündigen (Art. 16 Abs. 2 LPG).

Artikel 15 Anspruch auf Zuweisung von Miteigentumsanteilen

Um Umgehungen des bäuerlichen Erbrechts zuvorkommen, stellt der Entwurf Miteigentumsanteile, was den erbrechtlichen Zuweisungsanspruch angeht, dem Alleineigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gleich. Das Bestehen eines Zuweisungsanspruchs hängt nicht von der Grösse des Miteigentumsanteils ab, weil grundsätzlich jeder Miteigentümer zum Gebrauch und zur Nutzung der Sache berechtigt ist (Art. 648 Abs. 1 ZGB). Deshalb schliesst auch die Tatsache, dass nicht der Erblasser, sondern ein anderer Miteigentümer das landwirtschaftliche Gewerbe bisher bewirtschaftet hat, den Zuweisungsanspruch nicht aus. Kann sich der übernehmende Erbe mit den übrigen Miteigentümern nicht über die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes verständigen, so steht ihm der jederzeitige Anspruch auf Auflösung des Miteigentums nach den besonderen Regeln des bäuerlichen Bodenrechts zu (Art. 650 ZGB, in Verbindung mit Art. 37 ff.).

Artikel 16 Zuweisungsanspruch bei Gesamteigentum

Besondere Schwierigkeiten ergeben sich für das bäuerliche Erbrecht, wenn der Erblasser Gesamteigentümer an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gewesen ist (Urteil des Bundesgerichts vom 26.11.1987 = Pra. 77 Nr. 141). Haben die Gesamthänder die Vererblichkeit der Beteiligung am Gesamthandsverhältnis vereinbart (Art. 545 Abs. 1 Ziff. 2 OR), so ist die Rechtslage gleich wie beim Miteigentum (Art. 15): Jeder Erbe kann unter den Voraussetzungen, unter denen er die Zuweisung des Gewerbes verlangen könnte (Art. 12), die Zuweisung der Beteiligung am Gesamthandsverhältnis verlangen (Abs. 1).

Anders sieht es aus, wenn das Gesamthandsverhältnis beim Tod eines Gesamteigentümers aufgelöst wird. Vererblich sind in diesem Fall einzig die Vermögenswerte, die dem Erblasser nach der Liquidation des Gesamteigentums zustehen. Welches diese Ansprüche sind, richtet sich nach gesellschaftsvertraglichen bzw. güterrechtlichen Grundsätzen. Weil nicht auszuschliessen ist, dass das landwirtschaftliche Gewerbe bei der Liquidation des Gesamthandsverhältnisses dem verstorbenen Gesamteigentümer bzw. dessen Erben zufällt, ist es von Bedeutung, welcher Erbe sich an der Liquidation der Gesamthandsgemeinschaft an Stelle des Verstorbenen beteiligen kann. Der Entwurf sieht vor, dass nach den Regeln, die für den Zuweisungsanspruch an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten (Art. 12), bestimmt wird, welcher Erbe sich an der Liquidation des Gesamthandsverhältnisses beteiligt (Abs. 2).

Artikel 17 Betriebsinventar, nichtlandwirtschaftliches Nebengewerbe

Es entspricht geltendem Recht (Art. 620^{bis} und 625 ZGB), dass der erbrechtliche Zuweisungsanspruch auch das Betriebsinventar (Abs. 1) und ein nichtlandwirtschaftliches Nebengewerbe (Abs. 2) umfasst. Was als nichtlandwirtschaftliches Nebengewerbe zu gelten hat, ergibt sich aus der Umschreibung des gemischten Gewerbes (Art. 7 Abs. 4). Beim Betriebsinventar handelt es sich unter anderem um Vieh, Gerätschaften und Vorräte. Weil heute in der Regel das Betriebsinventar nicht mitverpachtet wird, erübrigt sich ein Zuweisungsanspruch, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe nicht zur Selbstbewirtschaftung übernommen wird.

Artikel 18 Teilung des Gewerbes

Eine Teilung des landwirtschaftlichen Gewerbes, das sich im Nachlass befindet, kann von einem Erben erzwungen werden, wenn dadurch nach Umfang und Beschaffenheit zwei (oder mehr als zwei) landwirtschaftliche Gewerbe gebildet werden können, die einer bäuerlichen Familie eine gute Existenz bieten. Als Normalvorstellung einer bäuerlichen Familie gilt nach bundes-

gerichtlicher Rechtsprechung eine Familie mit Eltern und zwei schulpflichtigen Kindern (BGE 81 II 101 ff., E. 1/e). Bei der "guten Existenz", die das landwirtschaftliche Gewerbe einer bäuerlichen Familie zu bieten hat, handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der aus dem landwirtschaftlichen Pachtrecht übernommen worden ist (Art. 31 Abs. 2 Bst. a und b LPG). Nach der Botschaft des Bundesrates zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht bietet ein landwirtschaftliches Gewerbe dann eine gute Existenz, wenn dessen Einkommenspotential den paritätischen Lohnanspruch für anderthalb bis zwei Arbeitskräfte zu decken vermag (BBJ 1982 I 286). Nach der Auslegung, die der fragliche Begriff in der Lehre²¹⁾ erfahren hat, kann auch dann von einer guten Existenz gesprochen werden, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe, das den paritätischen Einkommensanspruch nicht zu erfüllen vermag, bezüglich des bei landesüblich guter Bewirtschaftung erzielbaren Einkommens zum ertragsstärkeren Teil der Haupterwerbsbetriebe in einer bestimmten Gegend zählt. Dabei muss das Einkommen unter Einrechnung eines ortsüblichen Nebeneinkommens aber mindestens zur Deckung des Verbrauchs einer bäuerlichen Familie und zu einer angemessenen Eigenkapitalbildung ausreichen.

Der Entscheid darüber, ob zwei (oder mehr als zwei) landwirtschaftliche Gewerbe gebildet werden können, obliegt der Bewilligungsbehörde (Art. 61 Bst. b). Weil die vorgeschlagene Lösung dem Grundsatz der Gleichberechtigung der Erben dient (Art. 607 Abs. 1 und 610 Abs. 1 ZGB), kann die Aufteilung auch von einem Erben verlangt werden, der selber keinen eigenen Zuweisungsanspruch geltend macht.

Artikel 19 Anrechnung an den Erbteil

Die besonderen Teilungsregeln des bäuerlichen Erbrechts wären häufig ohne jede praktische Bedeutung, wenn sie der Gesetzgeber nicht mit einem Preis- bzw. Anrechnungsprivileg verbinden würde. Absatz 1 sieht aus diesem Grunde vor, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe dem selbstbewirtschaftenden Erben (Art. 12 Abs. 1) zum Ertragswert (Art. 11) anzurechnen ist.

Eine Anrechnung zum Ertragswert erfolgt auch bei der Zuweisung von Miteigentum (Art. 15) und Gesamteigentum (Art. 16) sowie bei der Zuweisung einer Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person (Art. 12 Abs. 1, in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2).

Wird das landwirtschaftliche Gewerbe von einem nichtselbstbewirtschaftenden, aber pflichtteilsgeschützten Erben beansprucht (Art. 12 Abs. 2), so ist es ihm zum doppelten Ertragswert anzurechnen (Abs. 2). Für diesen privilegierten Uebernahmepreis sprechen die gleichen Ueberlegungen des Familienschutzes, die dazu geführt haben, dem pflichtteilsgeschützten, nicht selbstbewirtschaftenden Erben einen besonderen Zuweisungsanspruch zu gewähren (Art. 12 Abs. 2). Sollte der doppelte Ertragswert ausnahmsweise einmal über dem Verkehrswert liegen, so gilt der Verkehrswert als Anrechnungswert.

In den übrigen Fällen wird das landwirtschaftliche Gewerbe zum Verkehrswert angerechnet, weil sich ein Abgehen vom Grundsatz der Gleichberechtigung der Erben (Art. 607 Abs. 1 und 610 Abs. 1 ZGB) weder agrar- noch familienpolitisch rechtfertigen lässt. Die Anrechnung zum Verkehrswert erhöht zudem die Chance, dass die Erbengemeinschaft das landwirtschaftliche Gewerbe an einen aussenstehenden Selbstbewirtschaftler veräußert. Dieser Vorgang ist nicht nur eigentumspolitisch erwünscht, sondern infolge der damit verbundenen Erhöhung des Angebots an landwirtschaftlichen Gewerben auch preisdämpfend.

Dem geltenden Recht (Art. 625 Abs. 2 ZGB und 620^{bis} ZGB) entspricht es, wenn das nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe zum Verkehrs- und das Betriebsinventar zum Nutzwert angerechnet werden (Abs. 3). Am Begriff des Nutzwertes - er entspricht seinem Wesen nach dem Ertragswert²²⁾ - wird festgehalten, weil er in bäuerlichen Kreisen geläufig ist. Bei der Verkehrswertschätzung sind Liebhaberpreise für nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe nicht zu berücksichtigen. Die Schätzungsanleitung trägt diesem Anliegen teilweise Rechnung, indem für die Bewertung des vorhandenen Wohnraums, der nicht

betrieblich begründet ist, auf den kapitalisierten ortsüblichen Mietzins abgestellt wird²³⁾.

Artikel 20 Erhöhung des Anrechnungswerts

Ueber eine allfällige Erhöhung des Anrechnungswerts schweigt sich das geltende bürgerliche Erbrecht aus. Diesbezügliche Bestimmungen finden sich einzig beim Vorkaufsrecht der Verwandten (Art. 12 Abs. 2 und 3 EGG). Weil es sich im Erbfall aber um eine Gesamtnachfolge handelt, so dass auch sämtliche Schulden auf die Erben übergehen (Art. 560 Abs. 2 ZGB), kann man nur mit Einschränkungen auf die vorkaufsrechtlichen Lösungen zurückgreifen.

Es ist eine Folge der Ertragswertschätzung, dass sich die getätigten Investitionen nicht vollumfänglich in einer Erhöhung des Ertragswerts niederschlagen²⁴⁾. Der Entwurf sieht im Interesse der Gleichbehandlung der Erben (Art. 607 Abs. 1 und 610 Abs. 1 ZGB) vor, dass die Erben eine Erhöhung des Anrechnungswerts verlangen können, wenn in den letzten zehn Jahren vor dem Tod des Erblassers Investitionen ins landwirtschaftliche Gewerbe getätigt worden sind (Abs. 1). Die Erhöhung entspricht der Differenz zwischen den vom Erlasser investierten Mitteln und der durch die Verbesserung bewirkten Erhöhung des Ertragswerts. Von diesem Wert kann für jedes volle Jahr, das seit der Verbesserung des landwirtschaftlichen Gewerbes bis zum Tod vergangen ist, ein Zehntel abgezogen werden (Abs. 2). Die vorgeschlagene Erhöhung des Anrechnungswerts relativiert - ähnlich der Herabsetzung von Verfügungen unter Lebenden (Art. 527 Ziff. 3 ZGB) - den Investitionszeitpunkt: Fiele das investierte Geld in den Nachlass, so hätte der übernehmende Erbe auch keinen Anspruch darauf, dass es ihm zur Verfügung gestellt würde.

Bei den eingesetzten Mitteln kann es sich um eigene oder fremde Mittel handeln. Sie können sowohl für die Sanierung und Neuerstellung von Bauten und Anlagen als auch für den Kauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks zwecks Verbesse-

rung der Struktur eines landwirtschaftlichen Gewerbes verwendet worden sein.

Absatz 3 sieht eine Erhöhung des Anrechnungswerts (bis zum Verkehrswert) in all jenen Fällen vor, wo sich die Erbschaft infolge der Ertragswertanrechnung als überschuldet erweist. Dieser Grundsatz findet sich bereits in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 64 II 6 ff., E. 2). Die gegenteilige Lösung würde die Miterben faktisch dazu zwingen, eine wirtschaftlich nicht überschuldete Erbschaft auszuschlagen (Art. 566 Abs. 1 ZGB). Damit würden die Miterben des Uebernehmers aber auch ihren Gewinnanspruch verlieren. Finden sich im Nachlass beispielsweise Erbschaftspassiven von 200'000 Franken und ein landwirtschaftliches Gewerbe mit einem Verkehrswert von 300'000 Franken, dessen Ertragswert 100'000 Franken beträgt, so können die Miterben verlangen, dass dem übernehmenden Erben das landwirtschaftliche Gewerbe zu 200'000 Franken angerechnet wird. Er kann in der Folge das landwirtschaftliche Gewerbe nur zusammen mit allen Erbschaftspassiven übernehmen. Demgegenüber führt die Tatsache, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe über den Ertragswert hinaus mit Grundpfandrechten belastet ist, nicht zwangsläufig zu einer Erhöhung des Anrechnungswerts, weil auch der übernehmende Erbe verlangen kann, dass die Schulden des Erblassers vor der Teilung der Erbschaft getilgt oder sichergestellt werden (Art. 610 Abs. 3 ZGB).

Anders als das Ehegüterrecht (Art. 213 Abs. 2 ZGB) sieht der Entwurf keine Erhöhung des Anrechnungswerts aus subjektiven Gründen, vor.

Artikel 21 Beschränkung der Verfügungsfreiheit des Erblassers

Gegenüber einem pflichtteilsgeschützten Erben, der die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung erfüllt, erfährt die Verfügungsfreiheit des Erblassers besondere Einschränkungen: Nach Absatz 1 darf der Erblasser das landwirtschaftliche Gewerbe weder einem nichtselbstbewirtschaftenden noch einem eingesetzten Erben zuweisen. Die letztere Verfügungsbeschrän-

kung fehlt im geltenden Recht (Art. 621^{bis} Abs. 3 ZGB). Sie rechtfertigt sich deshalb, weil die Nachkommen ein Vorkaufsrecht gehabt hätten, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe dem eingesetzten Erben zu Lebzeiten veräussert worden wäre (Art. 43 Abs. 1 Ziff. 1).

Die vorgeschlagenen Beschränkungen der Verfügungsfreiheit gelten auch für den Zuweisungsanspruch bei Miteigentum (Art. 15) und bei Gesamteigentum (Art. 16).

Der Zuweisungsanspruch des selbstbewirtschaftenden, pflichtteilsgeschützten Erben schliesst auch aus, dass dem überlebenden, nichtselbstbewirtschaftenden Ehegatten die (körperliche) Nutzniessung am ganzen Gewerbe (Art. 473 ZGB) eingeräumt wird (BGE 108 II 177 ff., E. 4). Vorbehalten bleibt die Möglichkeit, dem überlebenden Ehegatten die Nutzniessung an einer Wohnung oder ein Wohnrecht einzuräumen (Art. 12 Abs. 3). Eine Realteilung kann der Erblasser nur insoweit anordnen, als dafür eine Bewilligung erhältlich ist (Art. 61).

Wie im geltenden Recht (Art. 621^{bis} Abs. 2 ZGB) lebt die Verfügungsfreiheit selbst gegenüber einem pflichtteilsgeschützten Erben wieder auf, wenn ein Grund zur Enterbung (Art. 477 ZGB) oder ein Erbverzicht (Art. 495 ZGB) vorliegt (Abs. 2).

Artikel 22 Anspruch auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks

Das geltende Recht kennt keinen besonderen erbrechtlichen Zuweisungsanspruch an einem landwirtschaftlichen Grundstück. Dafür werden bei der Beurteilung, ob das landwirtschaftliche Gewerbe des Erblassers eine ausreichende landwirtschaftliche Existenz bietet, Anteile an Liegenschaften und für längere Dauer mitbewirtschaftete Liegenschaften (des Uebernehmers) berücksichtigt (Art. 620 Abs. 2 ZGB). Diese Lösung, mit der die "rechtliche Einheit" des landwirtschaftlichen Gewerbes aufgegeben worden ist, hat sich in der Praxis nicht bewährt (BGE 112 II 211 ff., E. 3 und 4; BGE 107 II 319 ff., E. 3).

Die sachgerechte und naheliegende Lösung liegt in einem Zuweisungsanspruch an einem landwirtschaftlichen Grundstück, das nicht zum landwirtschaftlichen Gewerbe des Erblassers gehört, wohl aber im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des landwirtschaftlichen Gewerbes des Erben liegt (Abs. 1).

Der Begriff des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs findet sich bereits in Artikel 33 Absatz 2 des landwirtschaftlichen Pachtrechts. Mit dieser Voraussetzung sollen wirtschaftlich und ökologisch fragwürdige Betriebsstrukturen verhindert werden, ohne aber traditionelle Betriebsstrukturen wie beispielsweise Stufenbetriebe zu gefährden.

Die mit dem Zuweisungsanspruch bezweckte Strukturverbesserung kann nur erreicht werden, wenn der Erbe Eigentümer des benachbarten Gewerbes ist. Dem Eigentum ist die wirtschaftliche Verfügung über ein solches Gewerbe gleichgestellt. Zur wirtschaftlichen Verfügung verhilft namentlich eine Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person, deren Hauptaktivum ein landwirtschaftliches Gewerbe bildet (Art. 4 Abs. 2). Denkbar ist auch, dass aufgrund der güterrechtlichen Situation die wirtschaftliche Verfügung eines Ehegatten zu bejahen ist, obwohl der andere Ehegatte als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Nicht als wirtschaftliche Verfügung gilt die Pacht eines landwirtschaftlichen Gewerbes.

Der Zuweisungsanspruch kann auch einen Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Grundstück oder mehrere landwirtschaftliche Grundstücke zum Gegenstand haben.

Der Zuweisungsanspruch an einem landwirtschaftlichen Grundstück dient der Förderung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Gewerbe (vgl. Ziff. 212.2). Er hängt deshalb nicht davon ab, ob der Erbe das landwirtschaftliche Gewerbe, dessen Struktur verbessert werden soll, selber bewirtschaftet oder verpachtet hat.

Der Zuweisungsanspruch kann bei landwirtschaftlichen Grundstücken zum doppelten Ertragswert geltend gemacht werden. Betriebswirtschaftlich richtiger wäre zwar ein Anrechnungswert in der Höhe der Ertragswertsteigerung, die durch die Zuwei-

sung des landwirtschaftlichen Grundstücks für das vergrößerte landwirtschaftliche Gewerbe resultiert. Eine entsprechende Regelung wäre aber zu kompliziert. Der Einfachheit halber soll statt dessen der doppelte Ertragswert als Anrechnungswert gelten.

Nach Absatz 2 gelten die Bestimmungen über die Erhöhung des Anrechnungswerts (Art. 20) sinngemäss. Es ist kein praktisches Bedürfnis ersichtlich, bei einzelnen Grundstücken die Teilung aufzuschieben. Erfüllt mehr als ein Erbe die Voraussetzung für die Zuweisung eines einzelnen Grundstücks, so ist selbst eine Grundstücksteilung zulässig. Auf die persönlichen Verhältnisse (Art. 13 Abs. 3) braucht nicht abgestellt zu werden. Zu beachten sind aber das Zerstückelungsverbot (Art. 59 Abs. 2) und der Vorrang des pflichtteilgeschützten bzw. gesetzlichen Erben vor dem eingesetzten Erben (Art. 21 und 13 Abs. 2).

Artikel 23 Wegfall des Zuweisungsanspruchs

Der Erbe, der bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist, das einer bäuerlichen Familie eine gute Existenz bietet, oder wirtschaftliche über ein solches Gewerbe verfügt, kann nach Absatz 1 keinen erbrechtlichen Zuweisungsanspruch an einem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 12 Abs. 1 und 2) geltend machen. Ausgeschlossen ist in diesem Fall auch die Zuweisung eines Nebenerwerbsbetriebs (Art. 8 Abs. 2), sofern der Kanton die Nebenerwerbsbetriebe den Haupterwerbsbetrieben gleichgestellt hat (Art. 5 Bst. a).

Wann von einer guten Existenz einer bäuerlichen Familie und von einer wirtschaftlichen Verfügung über ein landwirtschaftliches Gewerbe gesprochen werden kann, wurde im Zusammenhang mit Artikel 18 und 22 erläutert.

Verlangt ein Erbe die Zuweisung eines einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücks (Art. 22 Abs. 1), so ist ihm die Zuweisung dann zu verweigern, wenn er dadurch Eigentümer eines grösseren landwirtschaftlichen Gewerbes würde, als für eine überdurchschnittlich gute Existenz einer bäuerlichen Fami-

lie nötig ist (Abs. 2). Dem Eigentum ist auch in diesem Fall die wirtschaftliche Verfügung über ein entsprechendes Gewerbe gleichgestellt. Der Begriff der überdurchschnittlich guten Existenz ist Artikel 33 Absatz 1 des landwirtschaftlichen Pachtrechts entnommen. Für die Auslegung des Begriffs der überdurchschnittlich guten Existenz ist beim Begriff der guten Existenz anzuknüpfen: Eine überdurchschnittlich gute Existenz ist besser als eine gute Existenz. Nach der Botschaft des Bundesrates zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht liegt eine überdurchschnittlich gute Existenz vor, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe zweieinhalb bis drei vollen Arbeitskräften ein mindestens paritätisches Einkommen bietet (BBl 1982 I 288). Nach der Lehre²⁵⁾ bietet ein Betrieb dann eine überdurchschnittlich gute Existenz, wenn er bezüglich des Standardbetriebseinkommens zu den oberen 25 Prozent der Haupterwerbsbetriebe in der Region zählt. Dabei darf eine untere Grenze nicht unterschritten werden, bei der der Verbrauch einer Familie mit fünf Verbrauchereinheiten gedeckt und die für die Betriebsentwicklung notwendigen Ersparnisse gebildet werden können.

Artikel 24 Sicherung der Selbstbewirtschaftung, Veräußerungsverbot

Der Erbe, dem ein landwirtschaftliches Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übertragen worden ist, darf dieses in den kommenden zehn Jahren nur mit Zustimmung der Miterben veräußern (Abs. 1). Die Frist beginnt mit dem Erwerb des Eigentums. Ist einer der Miterben gestorben, so müssen dessen Erben der Veräußerung zustimmen. Die vorgeschlagene Verfügungsbeschränkung rechtfertigt sich deshalb, weil das Gewerbe auch gegen den Willen der Miterben einem Erben zugewiesen werden kann. Sie lässt gleichzeitig die kaum bestrittene Sperrfristregelung des geltenden Rechts (Art. 218 ff. OR) in einem neuen Zusammenhang wieder aufleben.

Keine Zustimmung ist nötig, wenn ein Nachkomme das landwirtschaftliche Gewerbe erwirbt, der die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung erfüllt (Abs. 2 Bst. a). Ferner sollen die Miterben auch dann nicht um ihre Zustimmung angegangen

werden müssen, wenn die Veräußerung des landwirtschaftlichen Gewerbes zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe des Gemeinwesens dient (Abs. 2 Bst. b). Was als öffentliche Aufgabe gilt, wird bei Artikel 63 Absatz 1 Buchstabe g erläutert. Keiner Zustimmung bedarf schliesslich die Veräußerung einzelner landwirtschaftlicher Grundstücke (Abs. 2 Bst. c). Dabei gilt es zu beachten, dass die Veräußerung einzelner landwirtschaftlicher Grundstücke, die zu einem Gewerbe gehören, nur mit Genehmigung der Bewilligungsbehörde möglich ist (Art. 61).

Artikel 25 Kaufsrecht

Die Verfügungsbeschränkung des vorangegangenen Artikels ist die Voraussetzung dafür, dass die Aufgabe der Selbstbewirtschaftung wirksam sanktioniert werden kann: Gibt der Erbe innerhalb der "Sperrfrist" von Artikel 24 Absatz 1 die Selbstbewirtschaftung auf, so steht jedem Miterben ein Kaufsrecht am landwirtschaftlichen Gewerbe zu, sofern er es selber bewirtschaften will und dazu als geeignet erscheint (Abs. 1). Damit wird der selbstbewirtschaftende Erbe, dessen Anspruch bei der Erbteilung noch nicht bestand oder nicht berücksichtigt werden konnte, in optimaler Weise geschützt.

Das Kaufsrecht besteht nur, wenn die Selbstbewirtschaftung endgültig aufgegeben wird. Die Selbstbewirtschaftung gilt auch dann als aufgegeben, wenn der Erbe unfall- oder krankheitsbedingt die landwirtschaftliche Tätigkeit aufgeben muss.

Der Erbe, gegenüber dem ein Kaufsrecht ausgeübt wird, hat nach Absatz 2 Anspruch auf den Preis, zu dem ihm das landwirtschaftliche Gewerbe in der Erbteilung angerechnet worden ist. Der Kaufrechtsverpflichtete hat zudem Anspruch auf Entschädigung der wertvermehrenden Aufwendungen, die zum Zeitwert anzurechnen sind.

Nach Absatz 3 ist das Kaufsrecht vererblich. Es verwirkt relativ innert dreier Monate und absolut innert zweier Jahre: Die relative Verwirkungsfrist beginnt zu laufen, wenn der Berechtigte von der Aufgabe der Selbstbewirtschaftung Kenntnis

erhält, die absolute mit der endgültigen Aufgabe der Selbstbewirtschaftung. Die Fristen entsprechen den Vorschlägen zur Revision des Vorkaufsrechts im Zivilgesetzbuch (Art. 681a revZGB). Die Verwirkung des Kaufsrechts schliesst nicht aus, dass die Erben bei einer späteren Veräusserung des landwirtschaftlichen Gewerbes einen Gewinnanspruch geltend machen können (Art. 29 ff.).

In den Fällen, in denen keine Zustimmung zur Veräusserung eines landwirtschaftlichen Gewerbes nötig ist (Art. 24 Abs. 2), entfällt auch das Kaufsrecht der Miterben (Abs. 4 Bst. a, c und d). Nach Buchstabe b entfällt das Kaufsrecht auch dann, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe ein weiteres Mal vererbt wird und dabei von einem Erben übernommen wird, der die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung erfüllt.

Der Kaufrechtsanspruch der Miterben schliesst nach Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) das Recht ein, vom Nachkommen und den Erben des Verstorbenen zu verlangen, dass sie sich darüber aussprechen, ob sie das landwirtschaftliche Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen wollen.

Kein praktisches Bedürfnis besteht für privatrechtliche Sanktionen im Anschluss an die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks (Art. 22 Abs. 1). Die Voraussetzungen, die für die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks erfüllt sein müssen, sind ausschliesslich objektiver Natur und auf Dauer angelegt. Sie lassen sich im Zeitpunkt der Erbteilung leicht feststellen.

222.12 Kaufsrecht der Geschwister

Artikel 26 Grundsatz

Mit der Revision des Zivilgesetzbuches vom 5. Oktober 1984 haben die Geschwister ihren Pflichtteilsschutz verloren (Art. 471 ZGB). Damit hängt es vom Erblasser ab, ob er ein Geschwister von der gesetzlichen Erbfolge ausschliessen will. Ein solcher Ausschluss ist dann stossend, wenn sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Gewerbe befindet, das der

Erblasser von einem Elternteil (oder aus dessen Nachlass) erworben hat. Dem Geschwister stünde - käme es zu einer lebzeitigen Veräusserung - ein Vorkaufsrecht zu (Art. 43 Abs. 1 Ziff. 2). Absatz 1 dehnt den Schutz, der dem Vorkaufsrecht zugrunde liegt, auf den Erbfall aus. Das Kaufsrecht der Geschwister geht dem Zuweisungsanspruch des nichtselbstbewirtschaftenden Erben vor (Art. 12 Abs. 2).

Das Kaufsrecht besteht auch dann, wenn das Gewerbe nicht ganz, sondern nur zum grössten Teil von einem gemeinsamen Elternteil stammt. Die Forderung nach vollständiger Identität würde das Kaufsrecht regelmässig illusorisch machen (BGE 81 II 73 ff., E. 5). Zur Beantwortung der Frage, ob der grösste Teil von einem gemeinsamen Elternteil stammt, ist nicht nur die Fläche, sondern auch der Wert der einzelnen Gewerbebestandteile zu berücksichtigen. Für ein Kaufsrecht an einzelnen Grundstücken besteht kein Bedürfnis.

Nach Absatz 2 stehen dem überlebenden Ehegatten bei einer erfolgreichen Geltendmachung des Kaufsrechts die gleichen Ansprüche zu, wie wenn ein Erbe die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes verlangt hätte (Art. 12 Abs. 3).

Artikel 27 Wegfall des Kaufsrechts

Oft wäre es stossend, wenn ein Geschwister ein Kaufsrecht geltend machen könnte: Dies gilt für all die Fälle, wo ein gesetzlicher Erbe, der seinerseits die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung erfüllt, die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes verlangt (Bst. a). Das landwirtschaftliche Gewerbe soll auch dann in der vom Erblasser begründeten Familie bleiben, wenn es die Erben einem selbstbewirtschaftenden Nachkommen des Verstorbenen übertragen (Bst. b). Das Kaufsrecht der Geschwister steht so nicht dem "Ueberspringen" einer Generation bei der Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Wege.

Artikel 28 Voraussetzungen und Bedingungen

Die identische rechtspolitische Zielsetzung des Vorkaufs- und Kaufsrechts der Geschwister, auf die bei Artikel 26 hingewiesen worden ist, zeigt sich auch darin, dass das Kaufsrecht zu den gleichen Voraussetzungen und Bedingungen wie das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann: Für die Ausübung des Kaufsrechts gilt der Ertragswert als Uebernahmepreis (Abs. 1, in Verbindung mit Art. 45). Eine Erhöhung des Uebernahmepreises richtet sich nach den vorkaufsrechtlichen Bestimmungen (Art. 53). Zusätzlich ist zu beachten, dass die Ausübung des Kaufsrechts nicht zu einer künstlichen Ueberschuldung der Erbschaft führen darf (Abs. 2, in Verbindung mit Art. 20 Abs. 3).

Für die Ausübung des Kaufsrechts gelten die verfahrensrechtlichen Bestimmungen, die für die gesetzlichen Vorkaufsrechte gelten (Art. 681 ff. revZGB). Dies betrifft namentlich die Frage der Verwirkung. Das Kaufsrecht verwirkt drei Monate, nachdem der Berechtigte vom Anspruch Kenntnis erhalten hat (Art. 681a Abs. 2 revZGB). Dies ist erst dann der Fall, wenn sich die Erben, die für eine Zuweisung in Frage kommen, über ihre Ansprüche ausgesprochen haben. Der Kaufrechtsberechtigte hat nach Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) einen Anspruch darauf, dass dies innert nützlicher Frist geschieht. Vorbehalten bleiben die Fälle, wo die Erbteilung aufgrund von Artikel 14 aufgeschoben wird.

222.13 Gewinnanspruch der Miterben

Artikel 29 Grundsatz

Der Gewinnanspruch ist der Ausgleich dafür, dass in der Erbteilung ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück unter dem Verkehrswert angerechnet wird. Der Gewinnanspruch stellt - im Idealfall - die Gleichbehandlung der Erben wieder her (Art. 607 Abs. 1 und 610 Abs. 1 ZGB). In Uebereinstimmung mit der Rechtsprechung (BGE 113 II 130 ff., E. 3; BGE 112 II 300 ff., E. 4/b) behandelt der Entwurf den Gewinnanspruch als

bedingten, vermögensrechtlichen Anspruch. Die Höhe des Gewinnanspruchs bemisst sich nach der Erbquote des einzelnen Erben (Abs. 1). Der Gewinnanspruch ist vererblich und übertragbar (Abs. 2). Die Miterben sind bei der Geltendmachung ihres Gewinnanspruchs nicht gezwungen, gemeinsam aufzutreten.

Der Gewinnanspruch ist bedingt, weil es binnen 25 Jahren zu einer Veräusserung kommen muss (Abs. 3). Die vorgeschlagene Frist entspricht geltendem Recht (Art. 619 Abs. 1 ZGB). Für den Beginn der Frist wird auf die Uebernahme des landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks abgestellt (BGE 86 I 114 ff., E. 9).

Geltender Praxis entsprechend (BGE 75 I 186 ff., E. 2) soll grundsätzlich nur der Gewinn geteilt werden müssen, der bei einer ersten Veräusserung erzielt wird. Dies führt dann zu stossenden Ergebnissen, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück ein zweites Mal einer Person unter dem Verkehrswert überlassen und erst von dieser zum Verkehrswert veräussert wird. Es handelt sich dabei keineswegs immer um eigentliche Umgehungsgeschäfte. Der Richter wird im Einzelfall zu entscheiden haben, ob unter Umständen auch der Gewinn, der bei einer zweiten (oder späteren) Veräusserung erzielt wird, mit den Gewinnanspruchsberechtigten geteilt werden muss (Art. 1 Abs. 2 ZGB).

Artikel 30 Veräusserung

Als Veräusserung im Sinne von Artikel 29 gilt der Verkauf des landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks (Art. 184 ff. OR). In Frage kommt immer auch der Verkauf eines Teils eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks. Dem Verkauf sind alle Rechtsgeschäfte mit dem gleichen wirtschaftlichen Zweck gleichgestellt (Abs. 1 Bst. a). Die wirtschaftliche Betrachtungsweise kann dazu führen, dass im Einzelfall auch die Einräumung von Nutzungs- oder Kaufsrechten dem Verkauf gleichzustellen ist²⁶).

Geltendem Recht (Art. 619 Abs. 1 ZGB) entspricht es, wenn die Enteignung als Veräusserung betrachtet wird (Abs. 1 Bst. b).

Ohne dass dies der Entwurf ausdrücklich sagt, ist der Enteignung das enteignungsähnliche Rechtsgeschäft gleichgestellt.

Neu sieht der Entwurf vor, dass auch die Aufnahme eines Grundstücks in eine Bauzone (Art. 15 RPG) als Veräußerung gilt (Abs. 1 Bst. c). Die vorgeschlagene Lösung unterstützt die raumplanerischen Bemühungen, den Baulandmarkt zu verflüssigen. In die Bauzone aufgenommene Grundstücke sollen dem Baulandmarkt zur Verfügung gestellt werden. Ein verflüssigter, funktionierender Baulandmarkt liegt nicht zuletzt im Interesse der Landwirtschaft, weil dadurch die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken, die in der Landwirtschaftszone liegen, abnimmt. Die vorgeschlagene Bestimmung gilt auch für Grundstücke, die sich beim Erlass des Gesetzes bereits in einer Bauzone befinden. Vorbehalten bleibt die Einleitung eines Umzonungsverfahrens (Art. 89). Wenn ein in eine Bauzone aufgenommenes Grundstück ausnahmsweise dem Geltungsbereich des bürgerlichen Bodenrechts unterworfen bleibt (Art. 2 Abs. 2 Bst. a), erfolgt die vorgeschlagene Gleichstellung mit der Veräußerung des Grundstücks nicht.

Der Entwurf stellt schliesslich klar, dass auch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zugunsten einer andern Nutzung (Zweckänderung) als Veräußerung zu betrachten ist (Abs. 1 Bst. d). Von einer Zweckänderung kann dann gesprochen werden, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück vom Eigentümer einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird. Als Zweckänderung hat namentlich der Abbau von Bodenbestandteilen zu gelten. Nicht als Zweckänderung gilt die Verpachtung eines bisher selber bewirtschafteten landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks und die gelegentliche Benutzung für andere Zwecke wie für Sportanlässe (Pferderennen, etc.).

Für die Wahrung der Frist von 25 Jahren (Art. 29 Abs. 3) wird wie im geltenden Recht (Art. 619 Abs. 3 ZGB) bei der Veräußerung auf den Vertragsabschluss abgestellt (Abs. 2 Bst. a). Für den Grundstückskauf bedeutet dies, dass die öffentliche Beurkundung in die Frist von 25 Jahren fallen muss (Art. 216 Abs. 1 OR).

Geltendem Recht (Art. 619 Abs. 3 ZGB) entspricht es, wenn für die Enteignung auf die Einleitung des Enteignungsverfahrens abgestellt wird (Abs. 2 Bst. b).

Bei der Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone wird darauf abgestellt, ob das Umzonungsverfahren innert der Frist von 25 Jahren eingeleitet worden ist (Abs. 2 Bst. c). Wann dies der Fall ist, bestimmt sich nach den Grundsätzen des öffentlichen Rechts (Art. 89). Nur wenn man auf diesen Zeitpunkt abstellt, kann der Eigentümer nicht durch das Ergreifen von Rechtsmitteln den Gewinnanspruch der Miterben vereiteln.

Bei einer Zweckänderung wird auf den Abschluss des Rechtsgeschäfts abgestellt, das dem Dritten die entsprechende Nutzung erlaubt. Erfolgt die Zweckänderung ohne Einschaltung eines Dritten, so ist die Handlung massgebend, welche die Nutzungsänderung bewirkt (Abs. 2 Bst. d).

Artikel 31 Fälligkeit

Die Bedingung, dass binnen 25 Jahren eine Veräusserung stattfindet, darf nicht mit der Fälligkeit des Gewinnanspruchs verwechselt werden (BGE 105 II 172 ff, E. 2/d). Die Fälligkeit des Gewinnanspruchs richtet sich grundsätzlich nach dem Zeitpunkt der Fälligkeit der Gegenleistung. In der Regel handelt es sich dabei um den Zeitpunkt der Fälligkeit des Kaufpreises oder der Enteignungsentschädigung (Bst. a).

Beim Einbezug eines Grundstücks in eine Bauzone (Art. 30 Abs. 1 Bst. c) wird der Gewinnanspruch erst fällig, wenn der Nutzungsplan in Rechtskraft erwächst (Bst. b).

Kommt es zu keinem Austausch von Leistungen, weil es sich bei der Veräusserung um eine durch den Eigentümer bewirkte Zweckentfremdung handelt (Art. 30 Abs. 1 Bst. d), so ist für die Fälligkeit auf den Beginn der Handlung abzustellen, welche die Zweckentfremdung bewirkt (Bst. c).

Mit der Fälligkeit des Gewinnanspruchs beginnt die ordentliche Verjährungsfrist zu laufen (127 OR).

Der Entwurf übernimmt grundsätzlich die geltende Art der Gewinnberechnung (Art. 619^{bis} ZGB). Danach besteht der Gewinn in der Differenz zwischen dem Veräusserungspreis und dem Anrechnungswert (Uebernahmepreis). Davon können die wertvermehrenden Aufwendungen, die zum Zeitwert anzurechnen sind, abgezogen werden (Abs. 1).

Besondere Probleme ergeben sich für die Berechnung des Gewinns beim Einbezug eines Grundstücks in eine Bauzone (Art. 30 Abs. 1 Bst. c). Der Entwurf schlägt vor, für die Berechnung des Gewinns auf den mutmasslichen Verkehrswert des Grundstücks abzustellen (Abs. 2). Massgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung des Verkehrswerts ist der Zeitpunkt der Fälligkeit (Art. 31 Bst. b). Der Berechtigte kann deshalb seinen Gewinnanspruch nicht durch eine spätere Geltendmachung beeinflussen. Kein zusätzlicher Gewinnanspruch besteht, wenn das eingezonte Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt mit einem noch grösseren Gewinn verkauft wird.

Wenn die (dauernde) Nutzungsänderung vom Eigentümer ausgeht, entspricht der Betrag, der für die Berechnung des Gewinns einzusetzen ist, dem zwanzigfachen Ertrag der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung (Abs. 2). Auf die gleiche Art wird auch der Gesamtwert einer Grundlast berechnet (Art. 783 Abs. 2 ZGB).

Nach Absatz 3 kann der Eigentümer vom Gewinn zwei Prozent für jedes volle Jahr, während dessen das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in seinem Eigentum stand, abziehen (Besitzdauerabzug). Ist ein Jahr erst zum Teil vergangen, wird der Abzug entsprechend reduziert. Der Besitzdauerabzug mildert die Härte, die darin besteht, dass auch dann der ganze Gewinn mit den Miterben geteilt werden muss, wenn der Anrechnungswert nur wenig unter dem Verkehrswert gelegen hat²⁷⁾.

Der Veräusserer kann verlangen, dass der Gewinnberechnung an Stelle des Besitzdauerabzugs ein erhöhter Anrechnungswert zugrunde gelegt wird (Abs. 4). Der Anrechnungswert ist um den Prozentsatz zu erhöhen, um den der Ertragswert infolge Aende-

rung der Bemessungsgrundlagen zugenommen hat. Als Bemessungsgrundlagen gelten die Bestimmungen über die Schätzung des Ertragswerts (Schätzungsanleitung), die der Bundesrat periodisch anpasst.

Artikel 33 Abzug für Realersatz

Es entspricht geltendem Recht (Art. 619^{ter} Abs. 1 ZGB), wenn der Uebernehmer den Kaufpreis für eines oder mehrere Ersatzgrundstücke abziehen darf, sofern dies der Weiterführung seines landwirtschaftlichen Gewerbes dient (Abs. 1). Dies bedeutet, dass nur solche Grundstücke in Betracht fallen, die im Geltungsbereich dieses Gesetzes liegen. In Frage kommen ausschliesslich landwirtschaftliche Grundstücke in der Schweiz. Unter den gleichen Bedingungen kann der Veräusserer auch den Kaufpreis für ein landwirtschaftliches Gewerbe abziehen.

Zu beachten ist, dass der Kaufpreis für den Realersatz vom Veräusserungspreis und nicht vom Gewinn abgezogen werden muss. Dadurch ist sichergestellt, dass der Besitzdauerabzug (Art. 32 Abs. 3) erst nach Abzug der Aufwendungen für den Realersatz vorgenommen wird.

In Uebereinstimmung mit dem geltenden Recht (Art. 619^{ter} Abs. 1 ZGB) darf nur der Erwerbspreis für ein ertragsmässig (höchstens) gleichwertiges landwirtschaftliches Grundstück abgezogen werden. Der Entwurf geht nun noch einen Schritt weiter: Ein Abzug darf den doppelten Ertragswert des Realersatzes nicht übersteigen. Die vorgeschlagene Lösung versteht sich als privatrechtliche Massnahme gegen die Bodenpreisstärkung. Sie möchte verhindern, dass der gewinnanspruchsbelastete Eigentümer ohne Rücksicht auf den Ertragswert des Realersatzes jeden Kaufpreis offeriert, nur damit er keinen Gewinn mit den Miterben teilen muss.

Absatz 2 grenzt die Beschaffung von Realersatz zeitlich ein. So soll ein Abzug nur zulässig sein, wenn zwischen Verkauf und Kauf nicht mehr als zwei Jahre vergangen sind. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Kauf von Realersatz vor oder

nach dem Verkauf des landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks erfolgt.

Wie im geltenden Recht (Art. 619^{ter} Abs. 2 ZGB) bleiben die Miterben bei einer Ersatzanschaffung sowohl hinsichtlich der Restgrundstücke als auch des Realersatzes gewinnanspruchsbe-rechtigt (Abs. 3).

Artikel 34 Abzug für Ausbesserung und Neuerstellung von Bauten und Anlagen

Vom Veräußerungspreis kann der Betrag für die notwendige Ausbesserung einer landwirtschaftlichen Baute oder Anlage abgezogen werden (Abs. 1). Ein solcher Abzug ist nur zulässig, wenn Bauten ausgebessert werden, die sich auf landwirtschaftlichen Grundstücken befinden, bei deren Veräußerung den Miterben ebenfalls ein Gewinnanspruch zusteht.

Als landwirtschaftliche Baute gelten sowohl Wohn- wie Oeko-nomiegebäude. Bei einer landwirtschaftlichen Anlage kann es sich beispielsweise um eine Güterstrasse handeln. Notwendig sind Ausbesserungen, die im Hinblick auf eine langfristige landwirtschaftliche Bewirtschaftung angezeigt sind.

Abgezogen werden kann der Betrag, der im Zeitpunkt der Veräußerung aufgewendet werden muss, sowie jener, den der Eigentümer innert der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung bereits aufgewendet hat (Abs. 2).

Im Unterschied zum geltenden Recht (Art. 619^{quater} ZGB) kann vom Veräußerungspreis auch der Betrag abgezogen werden, der für eine - ersatzweise - Neuerstellung einer landwirtschaftlichen Baute oder Anlage aufgewendet worden ist. Vorausgesetzt wird dabei allerdings, dass die Neuerstellung für den Weiterbestand der landwirtschaftlichen Nutzung nötig ist (Abs. 3). Die vorgeschlagene Gleichstellung von Neuerstellung und Ausbesserung rechtfertigt sich deshalb, weil sich anstelle einer Ausbesserung die Neuerstellung einer landwirtschaftlichen Baute oder Anlage aufdrängen kann.

Der für die Ausbesserung oder Neuerstellung einer Baute aufgewendete Betrag darf bei einer späteren Veräusserung nicht ein zweites Mal im Sinne von Artikel 32 Absatz 1 abgezogen werden (Abs. 4).

Artikel 35 Sicherung des Gewinnanspruchs

Die 1965 erfolgte Revision des Gewinnanspruchsrechts (AS 1965 445) hat nur in beschränktem Umfange zu einer Klärung der Frage der Sicherung des Gewinnanspruchs geführt: Kontrovers ist namentlich die Frage der Rangwirkung der Vormerkung geblieben (Art. 619^{quinquies} ZGB)²⁸⁾. Die Antwort auf diese Frage ist dann von grosser Bedeutung, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück in eine Zwangsvollstreckung einbezogen wird: Verneint man eine Rangwirkung, so werden die Forderungen der Gewinnanspruchsberechtigten in der 5. Klasse kolloziert. Dies dürfte regelmässig den Verlust des Gewinnanspruchs zur Folge haben. Ein solches Ergebnis kann den Miterben des Uebernehmers nicht zugemutet werden. Die Miterben werden bereits bei der Erbteilung benachteiligt, indem sie das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück dem Uebernehmer zum einfachen oder doppelten Ertragswert überlassen müssen (Art. 19 Abs. 1 und 2).

Um den Gewinnanspruch der Miterben wirksam sichern zu können, nimmt der Entwurf einen alten Lösungsvorschlag²⁹⁾ wieder auf: Danach steht den Miterben zur Sicherung ihres Gewinnanspruchs ein gesetzlicher Anspruch auf Errichtung eines Grundpfandrechts (Grundpfandverschreibung) zu (Abs. 1). Für dieses Grundpfandrecht gilt die Belastungsgrenze nicht (Art. 81 Abs. 1 Bst. e). Im Anschluss an die selbständige Natur des Gewinnanspruchs (Art. 29 Abs. 2) kann jeder Miterbe die Eintragung einer Grundpfandverschreibung zur Sicherung seines Gewinnanspruchs verlangen. Die Erben können im Erbteilungsvertrag aber auch die Errichtung einer einzigen Grundpfandverschreibung zur Sicherung des Gewinnanspruchs aller Miterben vereinbaren.

Die Tatsache, dass im Grundbuch ein Grundpfandrecht zur Sicherung eines Gewinnanspruchs eingetragen ist, führt auch ausserhalb der Zwangsvollstreckung zu den gewünschten Ergebnissen: Der Käufer wird dem Verkäufer erst dann den vollen Kaufpreis entrichten, wenn die Miterben der Löschung der Grundpfandrechte, die den Gewinnanspruch sichern, zugestimmt haben. Der Verkäufer erhält aber von den Miterben nur dann die verlangten Löschungsbewilligungen, wenn er sie finanziell abgefunden hat. Die vorgeschlagene Lösung hat schliesslich zur Folge, dass ein Gewinnanspruch, zu dessen Sicherung ein Grundpfandrecht begründet worden ist, nicht verjährt (Art. 807 ZGB).

Jede Lösung, bei der die Sicherung des Gewinnanspruchs Rangwirkung hat, ist mit der Schwierigkeit verbunden, dass die Höhe des Gewinnanspruchs vom Verwertungsergebnis abhängt. Ein in dieser Weise variables Pfandrecht ist dem schweizerischen Recht, das vom Grundsatz der festen Pfandsumme (Art. 794 Abs. 1 ZGB) beherrscht wird, weitgehend fremd. Der Entwurf sieht deshalb vor, dass auch beim Grundpfandrecht, das den Gewinnanspruch sichert, eine bestimmte Pfandsumme eingetragen werden muss. Die Pfandsumme, die einzutragen ist, entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrs- und dem Anrechnungswert zum Zeitpunkt der Erbteilung. Wenn sich der Verkehrswert später wesentlich erhöht, hat der Miterbe Anspruch darauf, dass auch die Pfandsumme erhöht wird (Abs. 2). Der Entwurf äussert sich nicht abschliessend zur Frage, wann von einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrswerts gesprochen werden kann. Erwähnt wird einzig der wichtigste Fall, die Aufnahme eines Grundstücks in eine Bauzone. Es ist Aufgabe des Richters, den Schutzbedürfnissen der Miterben Rechnung zu tragen und gleichzeitig rechtsmissbräuchliche Begehren um Erhöhung der Pfandsumme abzuweisen (Art. 2 Abs. 2 ZGB). Wurden zwischenzeitlich weitere Grundpfandrechte begründet, so ist eine Erhöhung der Pfandsumme nur möglich, indem ein nachrangiges Grundpfandrecht begründet wird. Auf diese Weise bleiben die Rechte der übrigen Grundpfandgläubiger unangetastet. Auch eine vorläufige Eintragung eines Grundpfandrechts zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben ist zulässig. Sie richtet sich nach Artikel 961 Absatz 3 des Zivilgesetzbuches.

Das Bedürfnis, ein Grundpfandrecht zu errichten, besteht nicht, wenn der Uebernehmer in der Lage ist, anderweitig Sicherheit zu leisten (Abs. 3). Dies entspricht der Regelung beim Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 839 Abs. 3 ZGB).

Artikel 36 Aufhebung oder Aenderung des Gewinnanspruchs

Es entspricht geltendem Recht (Art. 619^{sexies} Abs. 1 ZGB), dass der Gewinnanspruch schriftlich aufgehoben oder geändert werden kann. Die Vormerkung entsprechender Vereinbarungen drängt sich nicht auf. Die verschiedenen Interessen werden mit der Errichtung eines (akzessorischen) Grundpfandrechts zur Sicherung des Gewinnanspruchs (Art. 35) bereits genügend berücksichtigt.

Die Formvorschrift von Artikel 36 gilt nur für den gesetzlichen Gewinnanspruch. Ein vertraglich vereinbarter Gewinnanspruch (Art. 42 Abs. 1) kann formlos aufgehoben oder geändert werden (Art. 115 OR). So kann der Veräusserer den Erwerber namentlich auch formlos von der Pflicht zur Ausgleichung (Art. 626 ff. ZGB) befreien.

Ob die Aenderung des gesetzlichen Gewinnanspruchs inhaltlich zulässig ist, bestimmt sich in Uebereinstimmung mit der heutigen Rechtsprechung (BGE 87 II 355 ff., E. 2) nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen (Art. 20 OR und Art. 27 ZGB).

222.2 Aufhebung von vertraglich begründetem gemeinschaftlichem Eigentum

Artikel 37 Zuweisungsanspruch, Grundsatz

Die Liquidation der Erbengemeinschaft ist nicht der einzige, sondern nur der häufigste Fall der Teilung gemeinschaftlichen Eigentums (Art. 646 ff. ZGB). Auch vertraglich begründetes Mit- oder Gesamteigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück (Art. 544 Abs. 1 OR) muss aufgelöst werden können. Für diesen Fall sieht der Entwurf einige Spe-

zialregeln vor, welche die sachen-, güter- und gesellschaftsrechtlichen Grundsätze ergänzen bzw. ersetzen. Zum Übergangsrechtlichen Problem äussert sich Artikel 100 Absatz 2.

Ein landwirtschaftliches Gewerbe ist bei der Teilung demjenigen Mit- oder Gesamteigentümer zu Alleineigentum zuzuweisen, der es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint (Abs. 1). Bei der Teilung von gemeinschaftlichem Eigentum an einem landwirtschaftlichen Grundstück besteht ein Zuweisungsanspruch nur dann, wenn das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des Gewerbes liegt, das dem Mit- oder Gesamteigentümer rechtlich oder wirtschaftlich bereits gehört (Abs. 2). Wann dies der Fall ist, bestimmt sich wie bei Artikel 22 Absatz 1.

Nur mit Einschränkungen kommen die Bestimmungen der Absätze 1 und 2 zum Zuge, wo es um die Liquidation einer Gütergemeinschaft geht. Der Ehegatte soll das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück, das er in die Gütergemeinschaft eingebracht hat, ohne Rücksicht auf agrarrechtliche Zuweisungsansprüche zurücknehmen können (Art. 242 und 243 ZGB)³⁰).

Artikel 38 Anrechnungswert

Wie im Erbrecht wäre auch bei der Liquidation von gemeinschaftlichem Eigentum ein Zuweisungsanspruch häufig ohne praktische Bedeutung, wenn man ihn nicht mit einem Preis- bzw. Anrechnungsprivileg verbinden würde. Ein solches Privileg drängt sich vor allem deshalb auf, weil im andern Fall das Vorkaufsrecht des Miteigentümers, soweit es zum einfachen bzw. doppelten Ertragswert ausgeübt werden kann (Art. 50 Abs. 3), leicht zu umgehen wäre, indem nicht der Miteigentumsanteil veräussert, sondern gleich die Teilung verlangt würde (Art. 650 Abs. 1 ZGB). Aus diesem Grund sieht Absatz 1 vor, dass bei der Auflösung von Mit- oder Gesamteigentum das landwirtschaftliche Gewerbe zum Ertragswert und das landwirtschaftliche Grundstück zum doppelten Ertragswert angerechnet wird.

Keine besonderen Probleme verursacht die Auflösung von Miteigentum. Der Uebernehmer erhält die zum Ertragswert angerechneten Miteigentumsanteile der übrigen Miteigentümer. Im Ergebnis ist er so gestellt, wie wenn alle übrigen Miteigentümer ihre Anteile veräußert hätten und er bei jeder Veräußerung sein Vorkaufsrecht geltend gemacht hätte (Art. 50 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 2 Ziff. 2, in Verbindung mit Art. 50 Abs. 3). Schwieriger gestalten sich die Verhältnisse beim Gesamteigentum. Zwar gilt auch bei der Auflösung von Gesamteigentum das Ertragswertprinzip, zusätzlich muss man aber auf den Gesellschaftsvertrag zurückgreifen, um den Betrag bestimmen zu können, den der Uebernehmer den übrigen Gesamteigentümern zu entrichten hat (Art. 533 Abs. 1 OR).

Zum Schutz des Ehegatten, der sich mit einer Anrechnung zum Ertragswert zufrieden geben muss, wird die besondere Bestimmung des Ehegüterrechts über die Erhöhung des Ertragswerts vorbehalten, wenn vertraglich begründetes Mit- oder Gesamteigentum aufgelöst wird (Art. 213 ZGB). Diese Bestimmung gilt unmittelbar nur bei der Errungenschaftsbeteiligung (Abs. 2). Absatz 3 erweitert den Anwendungsbereich dieser Bestimmung auf den Fall der Liquidation der Gütergemeinschaft, wo das Ertragswertprinzip heute nur bei der Berechnung des Mehrwerts Anwendung findet (Art. 239 ZGB, in Verbindung mit Art. 213 ZGB): So ist der Anrechnungswert namentlich dann angemessen zu erhöhen, wenn dies die Unterhaltsbedürfnisse des überlebenden Ehegatten oder die Vermögensverhältnisse des Ehegatten, dem das landwirtschaftliche Gewerbe gehört bzw. der es übernimmt, nahelegen.

Sofern bei der Auflösung von vertraglich begründetem Gesamt- oder Miteigentum ein Mit- oder Gesamteigentümer infolge des privilegierten Anrechnungswerts einen Vermögensverlust erleidet, steht ihm bei einer späteren Veräußerung des landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks ein Gewinnanspruch zu. Der Gewinnanspruch richtet sich nach den Bestimmungen über den Gewinnanspruch der Miterben (Art. 29 ff.).

Artikel 39 Anwendung erbrechtlicher Bestimmungen

Bewirbt sich mehr als ein selbstbewirtschaftender Mit- oder Gesamteigentümer um die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes, so ist darüber - wie im Erbrecht (Art. 13 Abs. 3) - aufgrund der persönlichen Verhältnisse zu entscheiden. Die erbrechtlichen Regeln gelten auch hinsichtlich des Wegfalls des Zuweisungsanspruchs (Art. 23) und der Sicherung der Selbstbewirtschaftung (Art. 24 f).

Artikel 40 Aufhebung und Abänderung

Die Gesamt- und Miteigentümer können Vereinbarungen über die Aufhebung und Abänderung der besonderen Zuweisungs- und Anrechnungsregeln treffen. Solche Vereinbarungen bedürfen - wie der Verzicht auf die Möglichkeit einer jederzeitigen Auflösung des Miteigentums (Art. 650 Abs. 2 ZGB) - öffentlicher Beurkundung. Im Falle von Miteigentum kann die entsprechende Vereinbarung im Grundbuch vorgemerkt werden.

Der Entwurf äussert sich nicht ausdrücklich zu den inhaltlichen Schranken solcher Vereinbarungen. Diese ergeben sich aus den zwingenden Bestimmungen des Gesellschafts- und Erbrechts. So sind namentlich die Bestimmungen über die Ausgleichung (Art. 626 ff. ZGB) und die Herabsetzung (Art. 522 ff. ZGB) zu beachten.

222.3 Veräusserungsverträge

222.31 Allgemeine Verfügungsbeschränkungen bei Veräusserungen

Artikel 41 Zustimmung des Ehegatten

Dem Ehegatten des Veräusserers eines landwirtschaftlichen Gewerbes steht kein gesetzliches Vorkaufsrecht zu (vgl. Ziff. 212.4). Dafür kann der Eigentümer ein landwirtschaftliches Gewerbe nur mit Zustimmung des Ehegatten veräussern, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe gemeinsam bewirtschaftet worden

ist (Abs. 1). Diese Bestimmung ermöglicht es dem Ehegatten, die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Gewerbes an familienfremde Personen zu verhindern. Dies kann namentlich dann sinnvoll sein, wenn die Kinder ihres Alters wegen die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung noch nicht erfüllen.

Wenn der Eigentümer die erforderliche Zustimmung nicht einholen kann oder wenn sie ihm ohne triftigen Grund verweigert wird, kann er den Richter anrufen. Kein triftiger Grund, die Zustimmung zu verweigern, liegt - in der Regel - vor, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe an einen Nachkommen veräußert wird, der es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint.

Absatz 3 behält zum Schutz der Wohnung der Familie ausdrücklich Artikel 169 des Zivilgesetzbuches vor. Danach ist die Zustimmung des Ehegatten zur Veräußerung eines landwirtschaftlichen Gewerbes nötig, wenn der Verlust der Wohnung der Familie droht³¹⁾. Dabei wird nicht vorausgesetzt, dass das landwirtschaftliche Gewerbe von den Ehegatten gemeinsam bewirtschaftet worden ist.

Artikel 42 Vertraglicher Gewinnanspruch und vertragliches Rückkaufsrecht

Im Gegensatz zum geltenden Recht (Art. 218^{quinquies} OR) soll künftig dem Veräußerer eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks ein Gewinnanspruch nur bei einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung zustehen. Der Veräußerer ist frei zu verkaufen. Er hat es deshalb auch in der Hand, nur dann zu verkaufen, wenn ihm der Käufer einen Anspruch auf den Gewinn bei einer Weiterveräußerung zusichert. Ein vertraglicher Gewinnanspruch ist in der Regel besser als ein gesetzlicher Gewinnanspruch auf die Bedürfnisse der Beteiligten zugeschnitten. Soweit die Vertragsparteien keine abweichenden Vereinbarungen treffen, gelten für den vertraglich vereinbarten Gewinnanspruch die Bestimmungen über den Gewinnanspruch der Miterben (Art. 29 ff.).

Erfolgt die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks unter dem Verkehrswert, ohne dass ein Gewinnanspruch vereinbart würde, so unterliegt dieses Geschäft nach Absatz 2 den Bestimmungen über die Ausgleichung (Art. 626 ff. ZGB) und die Herabsetzung (Art. 522 ff. ZGB). Dies entspricht geltender Praxis (BGE 112 II 300 ff., E. 4/c). Der Entwurf hält ausdrücklich fest, dass der Anspruch auf Herabsetzung und Ausgleichung nicht verjährt bzw. verwirkt, solange der Gewinnanspruch nicht fällig ist. Dieser Hinweis drängt sich auf, weil die Herabsetzungsklage relativ binnen einem Jahr und absolut binnen zehn Jahren verjährt (Art. 533 Abs. 1 ZGB), ein Gewinn aber unter Umständen erst nach Ablauf dieser Frist fällig wird (Art. 29 Abs. 3, in Verbindung mit Art. 31)³²).

Befindet sich in der Erbschaft ein vertragliches Rückkaufsrecht, das ausgeübt werden kann, falls der Erwerber die Selbstbewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Gewerbes endgültig aufgibt, so kann bei Eintritt der Bedingung jeder Erbe das Rückkaufsrecht selbständig geltend machen. Vorausgesetzt wird dabei allerdings, dass der Erbe das landwirtschaftliche Gewerbe selber bewirtschaften will und dazu als geeignet erscheint (Abs. 3). Uebt mehr als ein Erbe das Rückkaufsrecht aus, so gelten die erbrechtlichen Bestimmungen sinngemäss (Art. 13 und 21). Uebt kein Selbstbewirtschaftender das Rückkaufsrecht aus, so muss das Rückkaufsrecht von den Erben gemeinsam geltend gemacht werden. Im Ergebnis sollen die Erben gleich behandelt werden, wie wenn das landwirtschaftliche Gewerbe durch Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts erworben worden wäre (Art. 56 Abs. 2).

222.32 Vorkaufsrecht der Verwandten

Artikel 43 Gegenstand und Rangordnung

Gegenstand des Vorkaufsrechts der Verwandten bilden landwirtschaftliche Gewerbe (Abs. 1) und landwirtschaftliche Grundstücke (Abs. 2).

Die Vorkaufsrechte dürfen - wie die erbrechtlichen Zuweisungsansprüche - die Erreichung der agrarpolitischen Ziele des bäuerlichen Bodenrechts nicht gefährden (vgl. Ziff. 212.4): Deshalb ist das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe strikte an die Voraussetzung der Selbstbewirtschaftung geknüpft, wogegen das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Grundstück der Verbesserung der Struktur eines bereits bestehenden Gewerbes auf Seiten des Vorkaufsberechtigten zu dienen hat. Was diese Voraussetzungen und den Umfang des Vorkaufsrechts angeht, sei auf den Kommentar zu Artikel 12 und 22 verwiesen.

Im Gegensatz zum geltenden Recht (Art. 6 Abs. 1 EGG) kennt der Entwurf kein Vorkaufsrecht an wesentlichen Teilen eines landwirtschaftlichen Gewerbes. Eine solche Regel erübrigt sich deshalb, weil die Realteilung im öffentlichrechtlichen Teil abschliessend geregelt wird (Art. 59 ff.). Es ist daher nicht mehr die Aufgabe Privater, mittels der Ausübung eines Vorkaufsrechts eine Realteilung zu verhindern.

Der Entwurf sieht vor, dass den Nachkommen im ersten und den Geschwistern des Veräusserers im zweiten Rang ein Vorkaufsrecht zusteht (Abs. 1 Ziff. 1 und 2). Ein Rangverhältnis unter den Nachkommen - Kinder, Grosskinder, Urgrosskinder - besteht nicht. Im Falle einer Konkurrenz von gleichrangigen Vorkaufsberechtigten gilt Artikel 47.

Den Geschwistern steht nur an landwirtschaftlichen Gewerben ein Vorkaufsrecht zu. Der Veräusserer muss dabei das Gewerbe ganz oder zum grössten Teil von einem Elternteil (oder aus dessen Nachlass), den er mit dem Vorkaufsberechtigten gemeinsam hat, erworben haben. Die gleiche Voraussetzung findet sich auch beim Kaufsrecht der von der Erbfolge ausgeschlossenen Geschwister (Art. 26).

Kein Vorkaufsrecht kann nach Absatz 3 Buchstabe a geltend gemacht werden, wenn der Veräusserer Gründe für eine Enterbung (Art. 477 f. ZGB) des Vorkaufsrechtsberechtigten geltend machen kann. Ein Vorkaufsrecht kann nach Absatz 3 Buchstabe b auch dann nicht geltend gemacht werden, wenn ein Grund für dessen Wegfall nach Artikel 51 vorliegt.

Wie im geltenden Recht (BGE 82 II 72 ff., E. 3) kann auch dann kein Vorkaufsrecht ausgeübt werden, wenn - entgeltlich oder unentgeltlich - darauf verzichtet worden ist (Art. 681b revZGB) oder wenn an einen Vorkaufsrechtsberechtigten im gleichen Rang veräussert wird (Art. 681 Abs. 2 revZGB).

Artikel 44 Vorkaufsfall

Eine Definition des Vorkaufsfalls findet sich in den Vorschlägen zur Revision des Obligationenrechts (Art. 216c revOR). Sie gilt auch für das bürgerliche Bodenrecht. Einzig beim Vorkaufsrecht der Verwandten wird der Vorkaufsfall erweitert. Danach liegt auch dann ein Vorkaufsfall vor, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück in eine Gütergemeinschaft, Gesellschaft, Genossenschaft oder eine andere Körperschaft eingebracht wird (Bst. a). Damit sollen Umgehungen der Ziele des bürgerlichen Bodenrechts verhindert werden. Namentlich soll verhindert werden, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe in eine Gütergemeinschaft eingebracht wird, um das Vorkaufsrecht der Kinder aus erster Ehe auszuschalten. Kein Vorkaufsfall stellt demgegenüber die Liquidation der Gütergemeinschaft dar. In diesem Fall gelten ausschliesslich die Regeln über die Teilung von gemeinschaftlichem Eigentum (Art. 37 ff.). Als Vorkaufsfall gilt ferner die unentgeltliche Uebertragung des Eigentums an einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück (Bst. b). Diese Erweiterung des Vorkaufsfalls hat zur Folge, dass der Eigentümer - im Gegensatz zum geltenden Recht (BGE 87 II 263 ff., E. 3; BGE 82 II 468 f.) - das landwirtschaftliche Gewerbe nicht einem selbstbewirtschaftenden Nachkommen entziehen kann, indem er es einem nichtselbstbewirtschaftenden Nachkommen verschenkt. Diese Ueberlegungen gelten auch dann, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück einem Verwandten oder dem Ehegatten veräussert wird (Bst. c).

Artikel 45 Uebernahmepreis

Das Verwandtenvorkaufsrecht erlangt seine praktische Bedeutung vor allem dadurch, dass es zu einem Vorzugspreis ausgeübt werden kann. Sowohl die Nachkommen als auch die Geschwister können das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe zum Ertragswert ausüben. Das Vorkaufsrecht der Nachkommen an einem landwirtschaftlichen Grundstück kann zum doppelten Ertragswert ausgeübt werden. Die vorgeschlagene Lösung entspricht dem Anrechnungswert in der Erbteilung (Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 1).

Die Erhöhung des Uebernahmepreises richtet sich nach Artikel 53.

Artikel 46 Gemeinschaftliches Eigentum

Mit besonderen Schwierigkeiten ist das Verwandtenvorkaufsrecht verbunden, wenn das veräußerte landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück im gemeinschaftlichen Eigentum (Mit- oder Gesamteigentum) steht. Heute kann in dieser Situation nur dann ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden, wenn zu allen Gesamt- oder Miteigentümern ein Verwandtschaftsverhältnis besteht, das ein Vorkaufsrecht begründet (BGE 86 II 427 ff., E. 2). Diesen Mangel gilt es zu beheben. Der Entwurf sieht daher vor, dass das Vorkaufsrecht auch dann geltend gemacht werden kann, wenn das Verwandtschaftsverhältnis nur zu einem der Gesamt- oder Miteigentümer besteht. Dies ist namentlich dann von Bedeutung, wenn sich im Nachlass ein landwirtschaftliches Gewerbe befindet, das von der Erbengemeinschaft an einen Ausenstehenden veräußert wird. In diesem Fall haben die selbstbewirtschaftenden Nachkommen der Erben, die selber nicht zur Erbfolge berufen sind, ein Vorkaufsrecht.

Wird nicht die ganze Sache, sondern nur ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück veräußert, gilt Artikel 50.

Artikel 47 Berechtigte im gleichen Rang

Macht mehr als ein Berechtigter im gleichen Rang sein Vorkaufsrecht geltend, so kann der Verkäufer denjenigen bezeichnen, der in den Kaufvertrag eintreten soll (Abs. 1). Verzichtet der Veräußerer darauf, den Vorkaufsberechtigten zu bezeichnen, der das Gewerbe übernehmen soll, so sind die persönlichen Verhältnisse für die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes massgebend (Abs. 2). Zur Auslegung des Begriffs der persönlichen Verhältnisse sei auf den Kommentar zu Artikel 13 Absatz 3 verwiesen.

222.33 Vorkaufsrecht des Pächters

Artikel 48 Gegenstand

Der Entwurf räumt neben den Verwandten auch dem Pächter ein Vorkaufsrecht ein: Gegenstand des Vorkaufsrechts ist bei der Vollpacht ein landwirtschaftliches Gewerbe (Abs. 1) und bei der Zupacht ein landwirtschaftliches Grundstück (Abs. 2 Bst. a). Im ersten Fall dient das Vorkaufsrecht der Förderung der Selbstbewirtschaftung und im zweiten Fall der Strukturverbesserung. Wie im geltenden Recht (Art. 7 Abs. 2 EGG) geht das Pächtervorkaufsrecht dem Vorkaufsrecht der Verwandten nach (Abs. 3). Es ist weder mit einem Preisprivileg noch mit einer erweiterten Umschreibung des Vorkaufsfalls verbunden. Der Pächter hat daher den Preis zu zahlen, den der Dritte zu zahlen bereit ist. Dieser Preis ist allerdings nur dann verbindlich, wenn er von der Bewilligungsbehörde nicht als übersetzt bezeichnet und herabgesetzt wird (Art. 64 Abs. 1 Bst. c und Art. 65).

Der Entwurf beschränkt sich aus Ueberlegungen der Praktikabilität auf ein Vorkaufsrecht zugunsten des Pächters. Angestellte und Verwalter, deren Stellung jener des Pächters ähnlich sein kann, verfügen daher über kein Vorkaufsrecht.

Unter Hinweis auf das geltende Recht (Art. 7 Abs. 1 EGG) ist im Vernehmlassungsverfahren verschiedentlich gefordert worden, das Pächtervorkaufsrecht vom Bestehen eines langjährigen

Pachtverhältnisses abhängig zu machen. Der Entwurf trägt diesem Anliegen insofern Rechnung, als das Vorkaufsrecht erst im fortgesetzten Pachtverhältnis (Art. 8 LPG) ausgeübt werden kann (Abs. 1 und Abs. 2 Bst. a). Im Normalfall führt dies dazu, dass bei landwirtschaftlichen Gewerben nach neun- und bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach sechsjähriger Pachtdauer ein Vorkaufsrecht besteht (Art. 7 Abs. 1 LPG). Die vorgeschlagene Lösung hat zwangsläufig den Nachteil, dass sie den Verpächter veranlassen kann, das Pachtverhältnis nicht fortzusetzen. Andererseits kann eine Lösung, die die Wünsche von Seiten der Verpächter nicht gebührend berücksichtigt, dazu führen, dass es überhaupt nicht zum Abschluss eines Pachtvertrags kommt.

Die Tatsache, dass zwischen verkaufter und verpachteter Sache keine Identität besteht, schliesst die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht zwingend aus (BGE 111 II 487 ff., E. 3/d). Die Geltendmachung des Vorkaufsrechts scheidet einzig in den Fällen, wo wegen öffentlichrechtlicher Verfügungsbeschränkungen (Art. 59 ff.) keine solche Identität hergestellt werden kann. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn ein erhaltungswürdiges Gewerbe parzellenweise verpachtet worden ist (Art. 30 f. LPG). Dieses Problem wird allerdings dadurch entschärft, dass eine parzellenweise Verpachtung - in der Regel - nach mehr als sechsjähriger Dauer zum Verlust der Erhaltungswürdigkeit des landwirtschaftlichen Gewerbes führt (Art. 9 Bst. b).

Die Gründe von Artikel 51 für den Wegfall des Vorkaufsrechts gelten auch für das Pächtervorkaufsrecht (Abs. 4).

Artikel 49 Zwingendes Recht

Angesichts der heutigen Situation auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt würde das Pächtervorkaufsrecht völlig entwertet, wenn es dem Verpächter möglich wäre, den Abschluss eines Pachtvertrags vom Verzicht auf das Pächtervorkaufsrecht abhängig zu machen. Deshalb sieht der Entwurf vor, dass der Pächter grundsätzlich nicht vor Eintritt des Vorkaufsfalles

auf das ihm zustehende Vorkaufsrecht verzichten kann. Ein Verzicht soll erst möglich sein, wenn der Pächter über alle wesentlichen Punkte eines erfolgten Verkaufs informiert worden ist. Für einen Verzicht genügt in diesem Fall einfache Schriftlichkeit (Art. 681b Abs. 2 revZGB).

222.34 Vorkaufsrecht an Miteigentumsanteilen

Artikel 50

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück zu bewältigen, weil hier die agrar- und familienpolitischen Ziele (vgl. Ziff. 212) in Konflikt mit dem Miteigentümergekauftsrecht (Art. 682 ZGB) geraten können. Nach geltendem Recht (Art. 6 Abs. 3 Bst. a EGG) geht das Vorkaufsrecht des Miteigentümers den Vorkaufsrechten des bäuerlichen Bodenrechts vor.

Nach Absatz 1 Ziffer 1 steht bei der Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem landwirtschaftlichen Gewerbe das Vorkaufsrecht im ersten Rang dem selbstbewirtschaftenden Miteigentümer zu. Das Miteigentümergekauftsrecht dient in diesem Fall sowohl dem Schutz der Selbstbewirtschaftung als auch der Schaffung von Alleineigentum. Im zweiten Rang folgen die Vorkaufsberechtigten des bäuerlichen Bodenrechts - die Nachkommen, die Geschwister und der Pächter - entsprechend ihrer internen Rangordnung (Abs. 1 Ziff. 2, in Verbindung mit Art. 43 und 48 Abs. 3). Damit wird verhindert, dass das gesetzliche Vorkaufsrecht der Verwandten und des Pächters durch die Veräußerung eines Miteigentumsanteils umgangen werden kann. Im dritten Rang finden sich schliesslich die übrigen Miteigentümer nach Artikel 682 Absatz 1 des Zivilgesetzbuches (Abs. 1 Ziff. 3).

Beim Vorkaufsrecht an einzelnen Grundstücken, die im Miteigentum stehen, tritt wie beim Vorkaufsrecht an ganzen Grundstücken (Art. 43 Abs. 2 und Art. 48 Abs. 2) die Möglichkeit,

die Struktur eines bestehenden Gewerbes zu verbessern, an die Stelle der Selbstbewirtschaftung (Abs. 2).

Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen gelten die Lösungen, die für das Vorkaufsrecht der Verwandten und des Pächters aufgestellt worden sind. Zusätzlich gilt es zu beachten, dass dem Miteigentümer, der das Vorkaufsrecht nach Absatz 1 Ziffer 1 und Absatz 2 Ziffer 1 geltend macht, auch dann ein Preisprivileg zusteht, wenn er mit dem Veräußerer nicht verwandt ist. Der Miteigentümer kann das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe zum Ertragswert und an einem landwirtschaftlichen Grundstück zum doppelten Ertragswert ausüben (Abs. 3). Ein solches Preisprivileg entspricht dem Anrechnungsprivileg des Miteigentümers bei der Liquidation von Miteigentum (Art. 38 Abs. 1). Es soll dem Miteigentümer den Erwerb des Alleineigentums an einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück erleichtern.

Ueben mehrere Miteigentümer, die im gleichen Rang stehen, ihr Vorkaufsrecht aus, so wachsen ihre Quoten an. Das entsprechende Prinzip wird im Zivilgesetzbuch verankert (Art. 682 Abs. 1 revZGB).

222.35 Gemeinsame Bestimmungen zu den bundesrechtlichen Vorkaufsrechten

Artikel 51 Wegfall des Vorkaufsrechts

Für den Wegfall der agrarrechtlichen Vorkaufsrechte der Verwandten (Art. 43), des Pächters (Art. 48) und der Miteigentümer (Art. 50 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 2 Ziff. 1) gilt die gleiche Lösung wie für den Wegfall der erbrechtlichen Zuweisungsansprüche. Zur Auslegung der Bestimmung wird deshalb auf den Kommentar zu Artikel 23 verwiesen.

Artikel 52 Umfang des Vorkaufsrechts, Uebnahmepreis

Der Umfang des Vorkaufsrechts erstreckt sich wie beim erbrechtlichen Zuweisungsanspruch (Art. 17) auch auf das Betriebsinventar (Abs. 1) und das nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe, das mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe eng verbunden ist (Abs. 2). Der Veräusserer, der nicht bereit ist, dem Vorkaufsberechtigten das Betriebsinventar zu überlassen, kann dieses vom Verkauf ausnehmen. Es handelt sich dabei um eine Konzession an die Verfügungsfreiheit des Eigentümers.

Was den Anrechnungswert für das Betriebsinventar und das nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe angeht, verweist Absatz 3 auf die Bestimmungen in der Erbteilung (Art. 19 Abs. 3).

Artikel 53 Erhöhung des Uebnahmepreises

Die Ausübung des Vorkaufsrechts zu einem privilegierten Preis kann für den Verkäufer eine grosse Härte bedeuten (BGE 94 II 342 ff., E. 3/d), die bereits das geltende Recht zu mildern trachtet (Art. 12 Abs. 2 und 3 EGG). Die Erhöhung des Anrechnungswerts richtet sich, was die Investition eigener und fremder Mittel angeht, nach den Regeln des Erbrechts. Für die Auslegung der Absätze 1 und 2 wird daher auf den Kommentar zu Artikel 20 Absätze 1 und 2 verwiesen.

Eine zusätzliche Erhöhung des Anrechnungswerts sieht Absatz 3 vor, falls das landwirtschaftliche Gewerbe bzw. Grundstück über den Ertragswert hinaus mit Grundpfandschulden belastet worden ist. Angesichts der vorgeschlagenen Massnahmen zur Verhütung der Ueberschuldung (Art. 79 ff.) sind solche Schulden agrarpolitisch begründet. Dem Veräusserer kann nicht zugemutet werden, dass er für sie persönlich weiterhin haftet, ohne dass ihn der Kaufpreis dafür entschädigt. Im Regelfall werden sich die Beteiligten ohnehin auf die Uebernahme der Grundpfandschulden einigen (Art. 832 Abs. 2 ZGB).

Artikel 54 Gewinnanspruch des Veräußerers

Wenn der Eigentümer dem Vorkaufsberechtigten ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück unter dem Verkehrswert überlassen muss, hat er bei einer späteren Veräußerung einen Anspruch auf den erzielten Gewinn (Abs. 1). Absatz 2 verweist für die Einzelheiten des Anspruchs auf die Bestimmungen über den Gewinnanspruch der Miterben (Art. 29 ff.). Die vorgeschlagene Lösung entspricht geltendem Recht (Art. 12 Abs. 5 EGG).

Artikel 55 Sicherung der Selbstbewirtschaftung, Veräußerungsverbot

Für die Auslegung der Bestimmung kann auf den Kommentar zu Artikel 24, der inhaltlich identisch ist, zurückgegriffen werden.

Artikel 56 Rückkaufsrecht

Für die Auslegung der Bestimmung kann auf den Kommentar zu Artikel 25, der inhaltlich weitgehend identisch ist, zurückgegriffen werden: Anstelle des Kaufsrechts tritt bei Aufgabe der Selbstbewirtschaftung im Anschluss an die Ausübung eines (gesetzlichen) Vorkaufsrechts ein Rückkaufsrecht des früheren Eigentümers.

In Ergänzung von Artikel 25 erwähnt Absatz 2 die Möglichkeit, dass das Rückkaufsrecht von einem Erben des Rückkaufsrechtsberechtigten selbständig geltend gemacht werden kann, wenn dieser die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung erfüllt. Diese Lösung entspricht Artikel 42 Abs. 3.

Artikel 57

Ein Vorkaufsrecht an landwirtschaftlichen Grundstücken für Körperschaften, die zum Zwecke der Güterzusammenlegung gegründet worden sind, fand sich bereits in Artikel 17 des Entwurfs vom 29. April 1970 über die Aenderung des bürgerlichen Zivilrechts (BBl 1970 I 842). Es rechtfertigt sich, dieses damals nicht weiter verfolgte Vorkaufsrecht als kantonales Vorkaufsrecht wieder aufzunehmen (Abs. 1 Bst. a). Das Vorkaufsrecht soll nur bestehen, wenn der Erwerb dem Zweck des Unternehmens dient und das landwirtschaftliche Grundstück im Bezugsgebiet (Perimeter) des Unternehmens liegt.

Es entspricht geltendem Recht (Art. 17 Abs. 1 EGG), wenn der Entwurf den Gemeinden, den Allmend- und Alpgenossenschaften und ähnlichen Körperschaften ein Vorkaufsrecht einräumt, soweit es um den Verkauf von privaten Allmenden, Alpen und Weiden geht (Abs. 1 Bst. b). In Frage kommen nur private Allmenden, Alpen und Weiden, die auf dem Gebiet des eigenen Kantons liegen. Das Vorkaufsrecht entfällt, wenn das betreffende Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, das es als ganzes zu erhalten gilt (BGE 84 II 114 ff., E. 1). Damit ist sichergestellt, dass insbesondere Stufenbetriebe nicht gefährdet werden.

Wenn Nutzungs- und Anteilsrechte an Allmenden, Alpen oder Weiden, die im Eigentum von Allmend- oder Alpgenossenschaften oder ähnlichen Körperschaften stehen, verkauft werden, so steht das Vorkaufsrecht der Eigentümerin dieser Allmende, Alp oder Weide zu (Abs. 1 Bst. c).

Konkurrieren bundesrechtliche und kantonale Vorkaufsrechte, so gehen die bundesrechtlichen vor (Abs. 2). Die Kantone können die Rangfolge unter den kantonalen Vorkaufsrechten festlegen. Weitere materielle Vorschriften dürfen die Kantone nicht erlassen.

Artikel 58

Der Anspruch auf Grenzverbesserung besteht schon heute (Art. 81 LwG). Eine Regelung im Rahmen des bäuerlichen Privatrechts ist vorzuziehen, weil der Anspruch auf Grenzverbesserung privatrechtlicher Natur ist. Im Gegensatz zu den Vorkaufsrechten ist der Anspruch auf Grenzverbesserung an keinen Vorkaufsfall geknüpft, sondern kann immer geltend gemacht werden, wenn unzweckmässige Grenzen bestehen (Abs. 1).

Im Zusammenhang mit einer Grenzverbesserung kann ein Landabtausch oder die Abtretung von höchstens fünf Aren gefordert werden, wenn dadurch die Grenze eine wesentliche Verbesserung erfährt (Abs. 2).

223 Öffentlichrechtliche Beschränkungen des Verkehrs mit
 landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken

223.1 Bewilligungs- und Einspracheverfahren

Den öffentlichrechtlichen Verfügungsbeschränkungen des 3. Titels dient einerseits ein Bewilligungsverfahren für die Teilung von Gewerben und die Zerstückelung von Grundstücken (Art. 59-61), andererseits ein Einspracheverfahren für den Erwerb von Gewerben und Grundstücken (Art. 62-73). Eine solche Aufspaltung der Verfahren liegt bereits dem Pachtgesetz zugrunde, in welchem für die parzellenweise Verpachtung von landwirtschaftlichen Gewerben ein Bewilligungsverfahren vorgesehen ist (Art. 31 LPG), während die Zupacht dem Einspracheverfahren unterliegt (Art. 34 LPG).

223.2 Realteilungs- und Zerstückelungsverbot

Artikel 59 Grundsätze

Der Entwurf sieht in Absatz 1 ein allgemeines Verbot vor, wonach einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile nicht von landwirtschaftlichen Gewerben abgetrennt werden dürfen (Realteilungsverbot). Zudem dürfen landwirtschaftliche Grundstücke nicht zerstückelt werden (Zerstückelungsverbot, Abs. 2). Auf gewisse Tatbestände, die in den Artikeln 60 und 61 umschrieben werden, finden die Verbote nicht Anwendung.

Artikel 702 des Zivilgesetzbuches ermächtigt die Kantone, öffentlichrechtliche Vorschriften über die Zerstückelung von Gütern zu erlassen. Zudem ergibt sich im Rahmen der Erbteilung aus Artikel 616 des Zivilgesetzbuches die Zuständigkeit der Kantone, für einzelne Bodenkulturarten die Flächenmasse zu bezeichnen, unter die bei der Teilung von Grundstücken nicht gegangen werden darf. Von diesen Möglichkeiten haben bisher zwanzig Kantone Gebrauch gemacht.

Aus agrarpolitischer Sicht sind heute ein zwingendes bundesrechtliches Realteilungsverbot von Gewerben und ein entsprechendes Zerstückelungsverbot von Grundstücken gerechtfertigt. Die Mindestflächen werden entsprechend den Flächen festgelegt, die für den Geltungsbereich des Gesetzes massgebend sind (Art. 2 Abs. 3 Bst. c). Für Rebland beträgt die Mindestfläche 10 Aren, für die übrigen landwirtschaftlichen Grundstücke 25 Aren. Die Kantone können jedoch auch grössere Mindestflächen vorschreiben. Da das Zerstückelungsverbot durch Begründung von Miteigentum oder durch Vereinbarung einer Nutzungsordnung (Art. 646 und 647 ZGB) umgangen werden könnte, bestimmt das Gesetz zudem, dass Grundstücke nicht in Miteigentumsanteile von weniger als einem Zwölftel aufgeteilt werden dürfen (Abs. 3).

Artikel 60 Nichtanwendung des Verbots

Die Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken in kleinere als in Artikel 59 vorgesehene Teilstücke

kann geboten sein, wenn öffentliche Interessen dasjenige an der Erhaltung von Mindestflächen und ganzen Gewerben überwiegen. Das Teilungsverbot findet in diesen Fällen keine Anwendung. In Artikel 60 werden jene Ausnahmetatbestände aufgeführt, deren Vorliegen der Grundbuchverwalter bei der Anmeldung des Erwerbsgeschäfts ohne weiteres abklären kann und bei deren Vorliegen sich eine Prüfung durch die Bewilligungsbehörde erübrigt. Zu diesen Ausnahmen gehören der Erwerb im Rahmen von Bodenverbesserungen, die unter Mitwirkung einer Behörde vorgenommen werden, der Erwerb zum Zweck einer Grenzberichtigung im Rahmen der Erstellung eines Werks oder einer Grenzverbesserung, ferner der Erwerb infolge einer Enteignung oder einer freihändigen Veräusserung, wenn dem Eigentümer die Enteignung angedroht wird, sowie der Erwerb im Rahmen einer Zwangsvollstreckung. Die komplexen Fälle, die unter Umständen genauere Untersuchungen erfordern, sind dagegen in Artikel 61 geregelt.

Artikel 61 Bewilligung von Ausnahmen

Für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen vom Realteilungs- und vom Zerstückelungsverbot sind die kantonalen Behörden zuständig. Die zulässigen Ausnahmegründe sind jedoch bundesrechtlich festgelegt. Ausnahmen sind zu bewilligen, wenn eine Ausscheidung nach Teilen innerhalb und Teilen ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzes erreicht wird (Bst. a). Ein Zerstückelungsverbot rechtfertigt sich zudem nicht, wenn das Gewerbe so gross ist, dass auch nach der Aufteilung mindestens ein Teil des Gewerbes einer bäuerlichen Familie noch eine gute Existenz bietet oder wenn sich sogar zwei Gewerbe daraus bilden lassen (Bst. b). Schliesslich ist eine Teilung zulässig, wenn ertragsmässig annähernd gleichwertige Grundstücke oder Teile von solchen getauscht werden (Bst. c).

Artikel 62 Grundsatz

Mit öffentlichrechtlichen Vorschriften muss sichergestellt werden, dass der Zugang zu landwirtschaftlichem Boden für Selbstbewirtschafter und für Familienangehörige des Eigentümers erleichtert und für jene, die überwiegend andere als landwirtschaftliche Ziele verfolgen, erschwert oder verhindert wird. Nur so kann dem starken Druck auf den landwirtschaftlichen Boden genügend begegnet werden. Im Vernehmlassungsverfahren stiess das System eines Bewilligungsverfahrens auf die Kritik einer starken Minderheit. Das vom Bundesrat nun vorgeschlagene Einspracheverfahren trägt dem Einwand des zu starken Interventionismus Rechnung; der Zugang zum Bodenmarkt bleibt grundsätzlich frei, und Erwerbsgeschäfte bleiben gültig, solange nicht eine Einsprache rechtskräftig gutgeheissen wird. Der Katalog der Einsprachegründe musste aber gegenüber dem geltenden Recht erweitert und verschärft werden.

Das Einspracheverfahren erfasst sowohl landwirtschaftliche Gewerbe als auch landwirtschaftliche Grundstücke. Als Erwerb gilt zunächst der zivilrechtliche Erwerbzbegriff nach Artikel 656 des Zivilgesetzbuches. Zudem sollen auch die wirtschaftlichen Erwerbstatbestände darunterfallen, ohne dass sie wie heute (Art. 19 EGG) einzeln aufgezählt werden (Abs. 2).

Artikel 63 Ausnahmen

Aus familienpolitischen Ueberlegungen sowie andern öffentlichen Interessen rechtfertigt es sich, gewisse Erwerbsgeschäfte von einer Ueberprüfung im Rahmen des Einspracheverfahrens generell auszunehmen. Insbesondere die Uebertragung innerhalb der engeren Familie soll ohne Einschränkungen möglich sein, damit ein Hof über Generationen weitergegeben werden kann, auch wenn ihn das übernehmende Familienmitglied nicht selber bewirtschaftet (Abs. 1 Bst. a und b). Dem Familienmitglied,

das den Hof zur Selbstbewirtschaftung übernehmen möchte, steht in diesem Fall jedoch ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu (Art. 43).

Der Erwerb durch Gesamt- oder Miteigentümer soll ebenfalls ohne Einspracheverfahren möglich sein, da es um eine grundsätzlich erwünschte Reduktion einer Mehrzahl von Berechtigten auf einen einzigen Eigentümer handelt (Abs. 1 Bst. c). Das Verfahren findet jedoch Anwendung, wenn das Gesamt- oder Miteigentumsverhältnis erst mit dem Erwerb eines Anteils entsteht.

Eine Ausnahme ist auch für den Erwerb durch Personen am Platz, denen ein gesetzliches Kaufs- oder Rückkaufsrecht zusteht (Abs. 1 Bst. d), da diese Erwerber in der Regel bereits in einem besondern Verhältnis zum Gewerbe oder Grundstück stehen (z.B. Rückkauf durch den früheren Eigentümer bei Aufgabe der Selbstbewirtschaftung).

Ferner sind wie beim Realteilungs- und Zerstückelungsverbot Ausnahmen gerechtfertigt, wenn eine Behörde mitwirkt (Bodenverbesserungen, Abs. 1 Bst. e) oder wenn es sich um eine Grenzberichtigung handelt (Abs. 1 Bst. f).

Soweit das Gemeinwesen und seine Anstalten bei der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke erwerben, soll das Einspracheverfahren grundsätzlich keine Anwendung finden (Abs. 1 Bst. g). In Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Bodens sind neben den öffentlichen Aufgaben auch die gemeinnützigen und kulturellen Aufgaben als Ausnahmegrund erwähnt. Nach heutigem Rechtsverständnis schliesst der Begriff der öffentlichen Aufgaben jedoch auch jene Tätigkeiten ein, so dass sie im Entwurf nicht mehr ausdrücklich erwähnt werden. Der Erwerb unterliegt jedoch nur dann keiner Einsprache, wenn das Gewerbe oder Grundstück auf dem Gebiet des entsprechenden Gemeinwesens liegt oder wenn es sich um ein standortgebundenes Werk handelt. Keiner Einsprache unterliegt ferner der Erwerb, wenn ein Gesetz die Leistung von Realersatz zwingend vorschreibt oder zumindest erlaubt, wie beispielsweise das Bundesgesetz vom 20. Juni 1930 über die

Enteignung (SR 711, Art. 18). Soweit Bürgergemeinden und Korporationen landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke zur Erfüllung ihrer Aufgaben erwerben, können solche Geschäfte durch die Kantone vom Einspracheverfahren ausgenommen werden (Art. 5 Bst. c).

Schliesslich wäre es unbillig, jenen Erwerber dem Einspracheverfahren zu unterwerfen, der einen Realersatz für ihm enteignetes Land erwirbt. Gleichgestellt sind dabei jene Fälle, in denen wegen drohender Enteignung freiwillig veräussert wurde (Abs. 1 Bst. h).

Uebt ein Verwandter oder ein Miteigentümer ein Vorkaufsrecht aus, so fällt ein allenfalls bereits eingeleitetes Einspracheverfahren dahin (Abs. 2). Erwerbsgeschäfte aufgrund vertraglicher Vorkaufsrechte unterliegen dagegen dem Einspracheverfahren.

Artikel 64 Einsprachegründe

Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks ist nach den Vorstellungen des Bundesrates vor allem dann unerwünscht, wenn er überwiegend zum Zweck der Kapitalanlage, aus spekulativen Ueberlegungen oder zu einem überetzten Preis erfolgt (Abs. 1 Bst. a-c).

Der Begriff der Kapitalanlage (Abs. 1 Bst. a) ist dem geltenden bürgerlichen Bodenrecht fremd. Als Kapitalanlage wird nach allgemeinem Sprachgebrauch der Erwerb von Sachwerten oder Wertpapieren betrachtet, bei dem es in erster Linie auf die Wertsicherung und Werterhaltung ankommt. Sie erfolgt eher langfristig oder unbefristet. Allenfalls können mit der Kapitalanlage auch Renditeüberlegungen verbunden sein. Der Begriff der Kapitalanlage wird im Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ebenfalls verwendet (BewG, SR 211.412.41, Art. 12 Bst. a). Die Kapitalanlage stellt dort einen zwingenden Erwerbsverweigerungsgrund dar, der erst in der parlamentarischen Beratung eingefügt wurde (Amtl. Bull. 1983 N 177). Es handelt sich dabei um einen allgemeinen Auffangtatbestand, dem kaum eigenständige Bedeutung

zukommt, da die erlaubten Erwerbsgründe im Unterschied zum vorliegenden Gesetzesentwurf in jenem Gesetz (Art. 8 und 9 BewG) abschliessend aufgezählt werden. Es wird Aufgabe der Gerichte sein, im Einzelfall unter Würdigung der konkreten Umstände festzustellen, ob eine Einsprache wegen Erwerb zum Zweck der Kapitalanlage im Sinne dieses Gesetzes zu schützen ist.

Die Spekulation (Abs. 1 Bst. b) zeichnet sich durch kurzfristige Gewinnrealisierung und taktische, renditeorientierte Ueberlegungen aus oder dadurch, dass der Investor seinen Erwerb oder Verkauf von bestimmten Ereignissen abhängig macht. Das geltende Recht verwendet den Begriff der offensichtlichen Spekulation (Art. 19 Abs. 1 Bst. a EGG). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung werden mit diesem Tatbestand jene Fälle erfasst, in denen landwirtschaftliches Land zu andern als landwirtschaftlichen Zwecken erworben wurde: So entschied das Bundesgericht (Pra 77 (1988) Nr. 144), der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks widerspreche den Zielen des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes und erfolge spekulativ, wenn sich ein Kiesunternehmen damit Realersatz für einen allfälligen künftigen Erwerb von anderem landwirtschaftlichen Land beschaffe, das sich für den Kiesabbau eigne. Das Bundesgericht sieht in der Tatsache, dass sich der Erwerber auf diese Weise eine besonders günstige Ausgangslage als Nachfrager verschafft, den Tatbestand der Spekulation als erfüllt. In demselben Entscheid bejahte das Bundesgericht ferner die Spekulation bezüglich des Erwerbs eines landwirtschaftlichen Grundstücks zu einem Preis, der für Agrarland als deutlich übersetzt bezeichnet werden musste. Der Erwerber kaufte das Grundstück in der Hoffnung, früher oder später eine Bewilligung zum Kiesabbau zu erhalten. Der Gesetzesentwurf baut auf dieser Praxis auf. Er verzichtet jedoch im Unterschied zum geltenden Recht (Art. 19 Abs. 1 Bst. a EGG) auf das Adjektiv "offensichtlich", um die strikte Abweisung aller nichtlandwirtschaftlich orientierten Interessenten zu verdeutlichen. Sie ist notwendig, um den landwirtschaftlichen Bodenmarkt vor weitem Preisschüben zu verschonen.

Für den übersetzten Erwerbspreis (Abs. 1 Bst. c) wird auf die Ausführungen zu Artikel 65 verwiesen.

Zu vermeiden ist ferner aus landwirtschaftspolitischer Sicht der Güteraufkauf (Abs. 1 Bst. d). Verfügt der Erwerber bereits sachenrechtlich oder wirtschaftlich über genügend landwirtschaftliches Grundeigentum, so soll aus strukturpolitischen Ueberlegungen ein zusätzlicher Güteraufkauf verhindert werden. Grossbetriebe, wie man sie in Ländern ohne Kulturlandknappheit kennt, sind in der Schweiz unerwünscht. Die obere zulässige Grenze wird nach dem Entwurf erreicht, wenn der Ertrag einer bäuerlichen Familie eine überdurchschnittlich gute Existenz ermöglicht. Aufkäufe, die über dieses Mass hinausgehen, sind nicht zulässig. Diese Regelung gilt grundsätzlich für alle Erwerber, auch für juristische Personen, da sonst Umgehungen allzu leicht möglich wären. Es gilt hier einen Kompromiss zwischen einer nötigen Begrenzung des Aufkaufs von landwirtschaftlichen Grundstücken und den Bedürfnissen einer anpassungs- und entwicklungsfähigen Landwirtschaftsstruktur zu finden.

Bei juristischen Personen ist die wirtschaftliche Betrachtungsweise anzuwenden: In die Prüfung sind diejenigen landwirtschaftlichen Grundstücke einzubeziehen, die Personen gehören, welche die juristische Person beherrschen oder die von ihr beherrscht werden. Sinngemäss gilt diese Regelung bereits für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41, Art. 6).

Schliesslich soll im Interesse guter Betriebsstrukturen verhindert werden, dass Grundstücke und Gewerbe, die zu weit auseinanderliegen, in einer Hand vereinigt werden. Einsprache ist deshalb auch dann zu erheben, wenn das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt (Abs. 1 Bst. e). Wer hingegen noch über kein landwirtschaftliches Grundeigentum verfügt, unterliegt nur den Einsprachegründen von Absatz 1 Buchstaben a bis c.

Dem Eigentümer soll es möglich sein, seinen Betrieb zu erweitern. Der Einsprachegrund der Kapitalanlage ist in diesen

Fällen ausgeschlossen (Abs. 2). Allerdings sind die übrigen Einsprachegründe, insbesondere die Schranke der maximalen Erweiterung nach Absatz 1 Buchstabe d, zu beachten.

Artikel 65 Uebersetzter Erwerbspreis

Für den Entscheid, wann ein Preis im Sinne dieses Gesetzes als übersetzt zu betrachten ist, stellt der Entwurf zwei Kriterien zur Verfügung. Auszugehen ist - soweit möglich - von Preisen für vergleichbare Grundstücken, die im Mittel der letzten fünf Jahren bezahlt wurden. Liegt der Erwerbspreis erheblich, d.h. in der Regel etwa 20 Prozent und mehr über diesem Preis, gilt er als übersetzt. Fehlt eine Vergleichsmöglichkeit, so ist auf das Verhältnis zwischen Ertragswert und Erwerbspreis abzustellen. Stehen die beiden Grössen in einem offensichtlichen Missverhältnis, so ist der Preis als übersetzt zu betrachten. Ein solches Missverhältnis ist gegeben, wenn der Rahmen des Ertragswerts um ein Mehrfaches gesprengt wird. Der Faktor des Mehrfachen liegt dabei für einzelne Grundstücke höher als für landwirtschaftliche Gewerbe. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass sich hier erst in der Praxis konkretere Anhaltspunkte für übersetzte Preise bilden werden. Dabei ist auch auf die örtlichen oder regionalen Verhältnisse abzustellen. Dies erlaubt jedoch, wenn die Abweichungen sachlich begründet sind, berechnete Differenzierungen.

Artikel 66-68 Versteigerungen

Mit einer Versteigerung soll, insbesondere wenn sie öffentlich angekündigt wird und jedermann mitbieten kann, ein möglichst hoher Verkaufserlös erzielt werden. Sie steht damit für den Bereich des bäuerlichen Bodenrechts im Widerspruch zum Ziel, übermässige Erwerbspreise zu vermeiden und Landwirten Boden zu tragbaren Preisen zugänglich zu machen.

Zum Schutze der Interessen der Gläubiger muss eine Zwangsverwertung landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke möglich

sein. Dabei wird grundsätzlich gleich vorgegangen wie bei einer Zwangsversteigerung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke. Der Ersteigerer darf allerdings nicht besser gestellt werden, als wenn er das Grundstück im freihändigen Kauf auf dem Markt erwerben würde. Der Erwerb an einer Zwangsversteigerung unterliegt deshalb ebenfalls dem Einspracheverfahren. Damit nicht unzulässig hohe Preise geboten werden, hat die Bewilligungsbehörde für die Versteigerung den zulässigen Höchstpreis festzusetzen (Art. 67 Abs. 1). Bieten mehrere Bewerber den Höchstpreis, so entscheidet das Los (Art. 67 Abs. 2). Erweist sich der Erwerb nachträglich im Einspracheverfahren aus einem andern Grund als unzulässig, so muss eine neue Versteigerung angeordnet werden (Art. 66 Abs. 1).

Erwerbsgeschäfte aufgrund einer freiwilligen Steigerung (Art. 68) sind aus den dargelegten Gründen mit dem Ziel des Gesetzes nicht vereinbar und werden durch keine andern Interessen gerechtfertigt. Sie sind deshalb untersagt und sollen als unerwünschte Geschäfte mit der Folge der Nichtigkeit belegt werden (Art. 74).

Artikel 69 Mitteilungspflicht

Der Erfolg des Einspracheverfahrens hängt entscheidend davon ab, ob die Einsprachebehörde rechtzeitig von Rechtsgeschäften Kenntnis erhält, die dem Einspracheverfahren unterliegen. Deshalb kommt der gewissenhaften Information dieser Behörden durch die Grundbuchverwalter entscheidende Bedeutung zu. Rechtsgeschäfte, die nicht dem Einspracheverfahren unterliegen (Art. 63), muss der Grundbuchverwalter nicht mitteilen.

Da die Kantone sowohl für die Organisation der Grundbuchämter wie auch für das Beurkundungswesen verantwortlich sind, sollen sie befugt sein, die Mitteilungspflicht auch den Urkundspersonen aufzuerlegen (Abs. 1).

Bei der Zwangsversteigerung obliegt die Informationspflicht der Steigerungsbehörde (Abs. 2).

Wird das Grundstück wirtschaftlich, d.h. durch Uebereignung von Anteilen (z.B. Aktien) an einer juristischen Person übertragen, so obliegt die Mitteilungspflicht dem Erwerber (Abs. 3).

Artikel 70 Einspracheberechtigung

Einsprache kann von der dazu berechtigten kantonalen Behörde oder von Privaten erhoben werden. Während es im Belieben der betroffenen Privaten steht, Einsprache zu erheben, sind die Behörden dazu verpflichtet, wenn sie über Anhaltspunkte verfügen, die auf das Vorliegen von Einsprachegründen hinweisen. Im Unterschied zum geltenden Recht (BGE 89 I 62) gilt hier also das Opportunitätsprinzip nicht. Der Eigentümer hat ferner Anspruch auf eine die Behörden bindende Feststellungsverfügung (Art. 88 Abs. 1 Bst. b), wenn er wissen will, ob die Verwaltung eine in Aussicht genommene Veräusserung billigt.

Zur Einsprache berechtigt sind die kantonale Behörde und, wer ein schutzwürdiges Interesse geltend machen kann. In Abweichung von der geltenden Ordnung (Art. 20 EGG, Art. 33 Abs. 4 und 43 LPG) werden die Vertragsparteien von der Einsprache grundsätzlich ausgeschlossen. Ihnen ist zuzumuten, vor Vertragsunterzeichnung die nötigen Abklärungen (z.B. über den zulässigen Höchstpreis) zu treffen. Eine spätere Einsprache wäre deshalb wohl rechtsmissbräuchlich. Die Verwandten sind zur Einsprache nicht berechtigt, soweit ihnen ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz zusteht. Haben sie ein Interesse am veräusserten Gewerbe oder Grundstück, können sie ihr Vorkaufsrecht ausüben. Ein zusätzliches Interesse, das mittels Einsprache zu schützen wäre, ist nicht ersichtlich. Im weitern gelten dieselben Grundsätze wie für Artikel 103 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1943 über die Organisation der Bundesrechtspflege (SR 173.110). Von praktischer Bedeutung ist die Einsprache durch Private vor allem für vorkaufsberechtigte Pächter, die vielfach nur bei einem angemessenen Preis finanziell in der Lage sind, das Gewerbe oder Grundstück zu erwerben. Eine Einsprache durch Private ist ferner denkbar, wenn ein Grundstück oder Gewerbe durch

einen Erben verkauft wird und der Erlös für den Kauf eines Ersatzgrundstücks oder -gewerbes verwendet wird.

Artikel 71 und 72 Einsprache- und Verwirkungsfrist

Für die Einsprachebehörde und für Private gilt zur Einreichung der Einsprache die übliche 30-tägige Frist. Die Frist beginnt in dem Zeitpunkt zu laufen, in dem die Behörde oder ein privater Einspracheberechtigter von den für eine Einsprache wesentlichen Punkten des Vertrages Kenntnis erhält (Art. 71). Das Einspracherecht verwirkt in jedem Fall nach sechs Monaten seit der Eintragung des Erwerbsgeschäfts im Grundbuch (Art. 72). Dies dient der Rechtssicherheit. Der Erwerber soll nach dieser Zeitspanne nicht mehr mit einer Einsprache und dem Risiko einer Ungültigerklärung des Erwerbs rechnen müssen. In aller Regel würde es eine unzumutbare Härte bedeuten, wenn der Erwerber nach Jahr und Tag wieder vom Hof wegziehen müsste - auch wenn sich herausstellt, dass Einsprachegründe vorliegen. Bei der Uebertragung des Besitzes, zum Beispiel von Aktien, beträgt die Verwirkungsfrist zwei Jahre, da hier die Einspracheberechtigten unter Umständen erst verhältnismässig spät vom Erwerb erfahren (Art. 72 Abs. 2). Die Verwirkungsfrist gilt nicht im Falle von Artikel 77 (neue Einsprache).

Artikel 73 Entscheid über die Einsprache

Die Einsprachebehörde oder Private reichen ihre Einsprache bei der kantonalen Bewilligungsbehörde ein. Diese entscheidet über Einsprachen, wobei sie an die vorgebrachten Einsprachegründe nicht gebunden ist.

Artikel 74 Nichtige Rechtsgeschäfte

Rechtsgeschäfte, die dem Realteilungs-, dem Zerstückelungs- oder dem Versteigerungsverbot zuwiderlaufen, sind nichtig. Sie entfalten keinerlei rechtliche Wirkungen, selbst wenn die Nichtigkeit erst nachträglich festgestellt wird.

Artikel 75 Widerruf der Bewilligung

Nach den allgemeinen ungeschriebenen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen über die Rechtsbeständigkeit von Verfügungen kann eine Verwaltungsbehörde auf ihre Verfügungen zurückkommen, wenn sich herausstellt, dass sie durch falsche Angaben erschlichen worden sind (Abs. 1). Aus Gründen der Rechtssicherheit ist diese Korrekturmöglichkeit jedoch auf zehn Jahre seit der Eintragung des Rechtsgeschäfts im Grundbuch befristet (Abs. 2). Diese Frist entspricht jener für die ordentliche Ersitzung eines Grundstücks bei ungerechtfertigtem Grundbucheintrag (Art. 661 ZGB).

Artikel 76 Ungültige Rechtsgeschäfte

Dem System der Einsprache entspricht, dass ein Rechtsgeschäft solange gültig ist, als nicht die Einsprache rechtskräftig gutgeheissen ist. Das Rechtsgeschäft wird nachträglich ab jenem Zeitpunkt ungültig (Abs. 1). Hier liegt ein wesentlicher Unterschied zum Bewilligungsverfahren; ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft ist zunächst unwirksam und wird erst mit der rechtskräftigen Erteilung der Bewilligung gültig. Demzufolge kann auch die Eintragung des Rechtsgeschäfts im Grundbuch verlangt werden, solange keine Einsprache gutgeheissen worden ist.

Wird ein übersetzter Preis vereinbart, so würde mit der Ungültigkeit des Geschäfts als solches der vom Gesetz angestrebte Zweck nicht erreicht. Das Geschäft bleibt daher gül-

tig, die Bewilligungsbehörde setzt jedoch den Preis auf die zulässige Höhe herab. Eine ähnliche Regelung besteht bei der Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse (Art. 44 LPG). Der Erwerber kann bereits erbrachte Leistungen innert eines Jahres zurückfordern, soweit sie den erlaubten Preis übersteigen (Abs. 2).

Artikel 77 Neue Einsprache

Aehnlich wie beim Widerruf einer Bewilligung hat die Einsprachebehörde die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen auf ihren Entscheid zurückzukommen. Hat der Erwerber mit falschen Angaben auf den Einspracheentscheid eingewirkt oder nutzt er das Gewerbe nicht mehr wie beim Erwerb angegeben, so beginnt eine neue Einsprachefrist zu laufen (Abs. 1). Aus Gründen der Rechtssicherheit ist eine Korrektur auch hier nur innert zehn Jahren seit dem Grundbucheintrag möglich (Abs. 3).

Artikel 78 Berichtigung des Grundbuchs

Dieser Artikel ordnet das Verfahren, falls ein Erwerbsgeschäft zu Unrecht eingetragen wird, sei es aus Versehen, oder weil sich aus den Anmerkungen und Unterlagen nicht genügend Anhaltspunkte über den Charakter eines Grundstücks ergeben. Nach Artikel 977 Absatz 1 des Zivilgesetzbuches kann der Grundbuchverwalter das Grundbuch nur berichtigen, wenn die Beteiligten schriftlich einwilligen oder wenn eine richterliche Verfügung vorliegt. Da die Gültigkeit des Rechtsgeschäfts von der Mitwirkung einer Behörde abhängt, kann vorliegend die Behörde die Berichtigung anordnen. Das Recht, eine Berichtigung durch den Zivilrichter zu verlangen, wird davon nicht berührt. Absatz 1 betrifft nichtige Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit dem Bewilligungsverfahren, Absatz 3 ungültige Rechtsgeschäfte bei Gutheissung einer Einsprache.

Der Grundbuchverwalter ist zur Mitteilung an die Bewilligungsbehörde verpflichtet, wenn er nachträglich von der Bewilligungspflicht eines Geschäfts erfährt (Abs. 2).

Zum Schutz gutgläubiger Dritter ist eine Berichtigung des Grundbuchs ausgeschlossen, wenn dadurch deren Rechte verletzt würden (Abs. 4).

224

Massnahmen zur Verhütung der Ueberschuldung

Artikel 79

Grundsatz

Der Entwurf übernimmt das Prinzip der sogenannten "Belastungsgrenze" gemäss den Artikeln 84 und folgende des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen. Es handelt sich dabei um strukturpolitische Massnahmen, mit welchen das Verfassungsziel eines gesunden Bauernstandes (Art. 31^{bis} Abs. 3 Bst. b BV) erreicht werden soll (vgl. Ziff. 212.5). Der Ueberschuldung soll dadurch entgegen gewirkt werden, dass landwirtschaftliche Grundstücke nur in einem bestimmten Verhältnis zum Ertragswert belastet werden dürfen (Abs. 1). Mit der Belastungsgrenze allein lässt sich eine Ueberschuldung nicht verhüten, denn nichts hindert den Landwirt daran, Darlehen aufzunehmen, die nicht pfand gesichert sind. Aus diesem Grunde soll die Belastungsgrenze unter Voraussetzungen überschritten werden können, die einerseits dem Schuldner den Anreiz geben, sich des Hypothekarkredits zu bedienen, und ihn andererseits vor einer übermässigen Verschuldung bewahren. Deshalb wird die Belastungsgrenze in ihren Grundzügen zwar beibehalten, ihre Ausgestaltung im einzelnen jedoch geändert. Die Bestimmungen werden flexibler ausgestaltet, und der Praxis in den Kantonen wird Rechnung getragen.

Abgesehen von der Umschreibung des Ertragswerts und den Grundsätzen für dessen Schätzung ist die Belastungsgrenze das einzige Rechtsinstitut, das vom Entschuldungsgesetz in den Gesetzesentwurf übernommen wird. Die Bestimmungen über die Entschuldung im engeren Sinn, die sich im zweiten Teil jenes

Gesetzes finden, sind überholt und inhaltlich gegenstandslos geworden; sie können aufgehoben werden.

Die Belastungsgrenze gilt für jede Art der Bestellung eines Grundpfands. Dagegen gilt sie nicht mehr für die Errichtung von Grundlasten, obwohl diese einen Geldwert haben (Art. 37 Abs. 1 SchKG) und den Pfandrechten ähnlich sind; Grundlasten sind heute selten, weshalb eine besondere Regelung darüber entfallen kann. Das Rechtsinstitut der Grundlast als solches wird durch diese Ordnung nicht berührt.

Die erwähnten Massnahmen beziehen sich - entsprechend den allgemeinen Bestimmungen des ersten Titels - auf alle landwirtschaftlichen Grundstücke, für die das Gesetz gilt. Im weitern finden die Bestimmungen auch auf kleine landwirtschaftliche Grundstücke Anwendung (Art. 3 Abs. 4); eine übermässige hypothekarische Belastung solcher Grundstücke könnte insbesondere einer Güterzusammenlegung hinderlich sein. Ferner ist es unerheblich, ob es sich um ein einzelnes landwirtschaftliches Grundstück handelt oder ob dieses zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. Die Natur eines landwirtschaftlichen Grundstücks ergibt sich für den Grundbuchverwalter aus der Grundstücksbeschreibung und aus der Zugehörigkeit zur Landwirtschaftszone.

Die Belastungsgrenze gilt für jeden Eigentümer eines landwirtschaftlichen Grundstücks, unabhängig davon, ob er es selber bewirtschaftet und ob es sich beim Eigentümer um eine natürliche oder juristische Person handelt.

Wie im geltenden Recht entspricht die Belastungsgrenze dem Ertragswert und einem Zuschlag. Dieser wird von 25 Prozent auf 35 Prozent erhöht. Obwohl mit einer Erhöhung der Belastungsgrenze der Hypothekarkredit attraktiver gemacht wird und sich damit die Gefahr einer anderweitigen Verschuldung vermindert, ist es nicht angezeigt, die Belastungsgrenze noch höher anzusetzen. Dadurch könnte das angestrebte Ziel der Verhütung der Ueberschuldung gefährdet werden; es gilt ein Gleichgewicht zwischen dem angestrebten Ziel und dem wirtschaftlichen Anreiz zu finden. Im übrigen soll das Institut der Belastungsgrenze nicht durch eine generelle Anhebung fle-

xibler ausgestaltet werden, sondern durch Erleichterungen bei der Ueberschreitung und durch ein einfacheres Verfahren.

Der Entwurf verzichtet darauf vorzuschreiben, dass die Belastungsgrenze im Grundbuch angemerkt werden muss, wie dies im geltenden Recht vorgeschrieben ist. Indessen ist jede Ertragswertschätzung, die von Amtes wegen vorgenommen wird oder die ein Berechtigter verlangt hat, dem Grundbuchverwalter mitzuteilen (Art. 91 Abs. 4). Diese Mitteilungen können bei den Belegen (Art. 942 Abs. 2 ZGB) aufbewahrt werden.

Unter die Bestimmungen über die Belastungsgrenze fallen nicht nur Geschäfte auf Errichtung eines Grundpfandrechts, sondern auch die Hingabe eines Grundpfandtitels als Faustpfand und die Wiederbelehnung eines abbezahlten Grundpfandtitels, über den der Schuldner verfügen kann (Abs. 2). In dieser umfassenden Umschreibung kommt zum Ausdruck, dass es künftig für die Ueberschreitung der Belastungsgrenze nicht mehr erforderlich ist, dass das Pfandrecht in Form einer Grundpfandverschreibung errichtet wird. Auch Schuldbrief und Gült sind zulässig.

Massgebend für die Beurteilung, ob die Belastungsgrenze erreicht wird, ist die Summe der im Grundbuch eingetragenen, vorgemerkten und angemerkten Grundpfandrechte (Abs. 3). Bei den vorgemerkten Grundpfandrechten handelt es sich um vorläufige Eintragungen (z.B. für ein Bauhandwerkerpfandrecht) nach Artikel 81 Absatz 2, bei den angemerkten Grundpfandrechten um gesetzliche Pfandrechte (Art. 81 Abs. 1 Bst. a). Nicht mitgezählt werden die Grundpfandrechte, die der Sicherung von Darlehen dienen, die nach dem Bundesgesetz vom 23. März 1982 über die Investitionskredite und Betriebshilfe in der Landwirtschaft (SR 914.1) gewährt oder verbürgt werden. Solche Darlehen werden von den kantonalen und eidgenössischen Behörden ebenfalls in Berücksichtigung des Ertragswerts gewährt. Massgeblich für die Berechnung der Belastungsgrenze sind einzig die im Grundbuch eingetragenen Pfandsummen. Auf den Zinssatz kommt es nicht an.

Die Belastungsgrenze bei Miteigentumsanteilen entspricht dem Bruchteil, der dem Miteigentumsanteil im Verhältnis zur ganzen Sache zukommt.

Artikel 80 Gesamtpfandrechte

Die Zulässigkeit eines Gesamtpfandrechts ergibt sich aufgrund von Artikel 798 Absatz 1 ZGB. Danach kann für die gleiche Forderung ein Grundpfandrecht auf mehreren Grundstücken errichtet werden, wenn diese dem gleichen Eigentümer gehören oder im Eigentum solidarisch verpflichteter Schuldner stehen. Für die Belastungsgrenze bedeutet dies, dass jedes Grundstück bis zu dem Betrag belastet werden kann, der der Summe der Belastungsgrenze aller verpfändeter Grundstücke entspricht (Abs. 1). Das einzelne Grundstück wird damit höher belastet, als wenn es für sich allein verpfändet würde.

Die Errichtung eines Gesamtpfandrechts, das gleichzeitig landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Grundstücke umfasst, d.h. solche Grundstücke, die diesem Gesetz unterstehen, und solche, die diesem Gesetz nicht unterstehen, soll nicht mehr zulässig sein (Abs. 2). Die bisherige Regelung, die dies zuließ (Art. 3 der Verordnung über die Verhütung der Ueberschuldung landwirtschaftlicher Liegenschaften), hat sich als wenig praktikabel erwiesen.

Artikel 81 Ausnahmen von der Belastungsgrenze

Der Entwurf behält die Ordnung bei, wonach die Belastungsgrenze nicht für Pfandrechte gilt, die Forderungen besonderer Natur sichern (Abs. 1). Der Ausnahmekatalog entspricht weitgehend Artikel 85 des Entschuldungsgesetzes. Es handelt sich um Pfandrechte, auf deren Errichtung ein gesetzlicher Anspruch besteht oder die zugunsten des Gemeinwesens, das Beiträge ausgerichtet hat, errichtet werden. Darunter fallen Darlehen nach dem Bundesgesetz vom 23. März 1962 über Investitionskredite und Betriebshilfe in der Landwirtschaft (SR 914.1) und der Gesetzgebung über die Wohnbauförderung (Bundesgesetz vom 19. März 1965 über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus, SR 842; Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974, SR 843; Bundesgesetz vom 20. März 1970 über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten, SR 844). Als Folge der Aenderungen der Bestimmungen über den

Anspruch der Miterben am Gewinn (Art. 35) werden neu in den Ausnahmekatalog Grundpfandverschreibungen aufgenommen, die diesen Anspruch sichern.

Besonderer Erwähnung bedarf das gesetzliche Pfandrecht der Bauhandwerker und Unternehmer (Abs. 2). Entsprechend der geltenden Regelung (Art. 30 Abs. 2 der Verordnung über die Verhütung der Ueberschuldung landwirtschaftlicher Liegenschaften) können vorläufige Eintragungen eines Bauhandwerkerpfandrechts ohne Rücksicht auf die Belastungsgrenze im Grundbuch vorgemerkt werden. Die endgültige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ist aber nur zulässig, wenn die Voraussetzungen für die Ueberschreitung der Belastungsgrenze erfüllt sind. In der praktischen Anwendung bedeutet dies, dass die Bauhandwerkerforderung durch ein festes Grundpfanddarlehen abzulösen und der Darlehensbetrag zur Bezahlung der Bauhandwerkerforderung zu verwenden ist. Kann nicht auf diese Weise vorgegangen werden oder kann damit die Bauhandwerkerforderung nur teilweise beglichen werden, so verliert der Unternehmer sein gesetzliches Pfandrecht.

Gesetzliche Grundpfandrechte - nach Artikel 808 und 810 des Zivilgesetzbuches, nach Artikel 820 und 821 des Zivilgesetzbuches (Bodenverbesserungen) und nach Artikel 836 des Zivilgesetzbuches (kantonales öffentliches Recht) - berühren den Bestand bereits eingetragener Grundpfandrechte nicht, auch wenn sie diesen im Rang vorgehen. Für die Belastungsgrenze bleibt dieser Umstand unbeachtlich (Abs. 3).

Artikel 82 Ueberschreitung der Belastungsgrenze

Für die Ueberschreitung der Belastungsgrenze sieht das geltende Recht ein Dreiphasensystem vor: Zunächst gewährt oder verbürgt ein anerkanntes Kredit- und Hilfsinstitut (Art. 86 Abs. 1 Bst. b LEG, Art. 27 der Verordnung über die Verhütung der Ueberschuldung landwirtschaftlicher Liegenschaften) das Darlehen, das durch ein Pfandrecht gesichert werden soll. Als Nächstes bewilligt eine kantonale Verwaltungsbehörde die Ueberschreitung der Belastungsgrenze und legt die Abzahlungs-

raten fest (Art. 86 Abs. 2 LEG). Als Letztes überprüft der Grundbuchverwalter, ob die Voraussetzungen zur Eintragung des Grundpfandrechts erfüllt sind, und nimmt die Eintragung vor. Dieses System ist schwerfällig und enthält Doppelspurigkeiten. Der Vollzug bereitet denn auch in der Praxis Mühe. Der Entwurf schlägt deshalb vor, auf die Bewilligungspflicht zu verzichten und die Pflicht zur Ueberprüfung der Institution zu übertragen, die in der ersten Phase tätig wird. Damit wird die Prüfungspflicht in die Hände derjenigen gelegt, die wirtschaftlich einen Teil des Risikos mittragen und auch materiell in der Lage sind, die Prüfung vorzunehmen.

Es ist offensichtlich, dass nicht diejenige Person, die selber ein pfandgesichertes Darlehen zu marktüblichen Bedingungen gewährt, diese Prüfung für sich selbst vornehmen kann. Es bedarf hiezu vielmehr besonderer Voraussetzungen (Abs. 1 Bst. a), oder die Prüfung ist durch eine dritte Person vorzunehmen, die ihrerseits die besonderen Voraussetzungen erfüllen muss (Abs. 1 Bst. b). In beiden Fällen kann nur eine vom Bund anerkannte Genossenschaft oder Stiftung des Privatrechts oder eine Institution des kantonalen öffentlichen Rechts (selbständige oder unselbständige Anstalt) tätig werden. Die Voraussetzungen für die Anerkennung werden in Artikel 85 festgelegt. Eine solche Genossenschaft, Stiftung oder Institution kann als erste Möglichkeit ein solches Darlehen zinslos gewähren. Dies wird dann der Fall sein, wenn sie über genügend eigene Mittel verfügt, die von Dritten zur Verfügung gestellt werden. Als Beispiel kann die unter dem geltenden Recht als gemeinnütziges Kredit- und Hilfsinstitut nach Artikel 86 des Entschuldungsgesetzes anerkannte "Genossenschaft zur Erhaltung bäuerlicher Heimwesen in der Region pro Zürcher Berggebiet" angeführt werden. Das Darlehen kann aber auch von einer dritten Person (beispielsweise einer Bank) gewährt und von einer anerkannten Genossenschaft, Stiftung oder Institution verbürgt werden. Dies entspricht dem heutigen System. Solche Bürgschaftsgenossenschaften sind beispielsweise die "Schweizerische bäuerliche Bürgschaftsgenossenschaft", die "Bürgschaftsgenossenschaft des Schweizer Verbandes der Raiffeisenkassen" und die "Aargauische Bürgschaftskasse". Als dritte Möglichkeit kann das von einer Drittperson gewährte

Darlehen von einer solchen Genossenschaft, Stiftung oder Institution verzinst werden; für den Schuldner läuft das wirtschaftlich auf dasselbe hinaus, wie wenn ihm ein zinsloses Darlehen gewährt würde. Für diese Möglichkeit kann der Raumplanungsfond des Kantons Neuenburg erwähnt werden.

Wird beim Grundbuchamt ein Grundpfandrecht angemeldet, für das die Belastungsgrenze gilt und das die Belastungsgrenze überschreitet, so muss der Grundbuchverwalter die Anmeldung abweisen, wenn die Voraussetzungen zur Ueberschreitung nicht erfüllt sind (Abs. 2).

Eine Ueberschreitung der Belastungsgrenze zur Sicherung von Forderungen aus Ehegüterrecht, Familienrecht und Vormundschaftsrecht (Art. 86 Abs. 1 Bst. a LEG) ist nicht mehr vorgesehen. Hinsichtlich der Bauhandwerkerpfandrechte wird auf die Ausführungen zu Artikel 81 Absatz 2 verwiesen.

Artikel 83 Gewährung pfandgesicherter Darlehen

Dieser Artikel legt die Voraussetzungen und Bedingungen fest, zu denen ein Darlehen gewährt werden darf, zu dessen Sicherung ein die Belastungsgrenze übersteigendes Pfandrecht errichtet wird.

Absatz 1 zählt die Voraussetzungen auf, die kumulativ erfüllt sein müssen: Das Darlehen darf nur für näher bezeichnete landwirtschaftliche Zwecke verwendet werden (Bst. a). Dabei ist es unerheblich, ob der Eigentümer das landwirtschaftliche Grundstück oder Gewerbe selber bewirtschaftet. Darin liegt eine Erleichterung gegenüber dem geltenden Recht, das nur die Gewährung von Darlehen an Landwirte, nicht aber an Verpächter vorsieht. Im weitem muss die Verschuldung für den Schuldner tragbar bleiben, insbesondere im Hinblick auf die persönlichen Verhältnisse und Fähigkeiten des Schuldners (Bst. b).

Nach Absatz 2 muss die Genossenschaft, Stiftung oder kantonale Institution prüfen, ob die Aufwendungen des Schuldners für Zinsen und Rückzahlungen tragbar bleiben. Dabei sind die Grundpfandschulden, einschliesslich derjenigen, für welche

die Belastungsgrenze nicht gilt, sowie alle Kurrentschulden zu berücksichtigen.

Die Genossenschaft, Stiftung oder kantonale Institution wacht darüber, dass das Darlehen durch den Schuldner zum angegebenen Zweck verwendet wird. Bei zweckwidriger Verwendung kann sie das Darlehen, sofern sie es selber gewährt hat, kündigen, oder, wenn sie es verbürgt oder die Zinspflicht dafür übernommen hat, den Darleiher verpflichten, es zu kündigen (Abs. 3). Die Prüfungs- und Ueberwachungspflicht der Genossenschaft, Stiftung oder Institution besteht damit in allen Fällen, unabhängig davon, ob sie das Darlehen zinslos gewährt, verbürgt oder verzinst.

Artikel 84 Rückzahlungspflicht

Das geltende Recht sieht eine Pflicht zur Rückzahlung desjenigen Betrags vor, der die Belastungsgrenze übersteigt (Art. 86 Abs. 2 LEG). Darüber hinaus ermächtigt Artikel 107 des Entschuldungsgesetzes die Kantone vorzuschreiben, dass Pfandforderungen auf landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken zu amortisieren sind. Die geltende Ordnung verlangt, dass die Pfandschulden, welche die Belastungsgrenze übersteigen, längstens innert 25 Jahren, also innerhalb einer Generation, zurückzuzahlen sind. Die Bewilligungsbehörde legt dabei die einzelnen Raten fest. Der Entwurf übernimmt im Grundsatz diese Rückzahlungspflicht (Abs. 1). Er überlässt es jedoch den Beteiligten, die Abzahlungsraten festzulegen.

Die geltende Ordnung kennt keine Ausnahmen von der Rückzahlungspflicht, weder im Grundsatz noch für deren Dauer. Dies hat in verschiedenen Kantonen zu Schwierigkeiten geführt. Absatz 2 sieht daher vor, dass unter besondern Umständen der Gläubiger dem Schuldner eine längere Rückzahlungsfrist gewähren oder ihn ganz von der Rückzahlung befreien kann. Wird das Darlehen von einer dritten Person gewährt und wird es von einer anerkannten Genossenschaft, Stiftung oder Institution verbürgt oder verzinst, so muss diese der Vereinbarung über

die Rückzahlungspflicht zustimmen. Solche Erleichterungen für die Rückzahlung des Darlehens sind beispielsweise bei landwirtschaftlichen Gewerben in Berggegenden angezeigt, insbesondere im Hinblick auf die erhöhten Kosten für den Gebäudeunterhalt. Dort kann die Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens innert 25 Jahren eine sehr harte Massnahme darstellen.

Eine Verpflichtung, auch die andern Grundpfandschulden zurückzuzahlen, wie sie bei den Investitionsdarlehen besteht, wird nicht vorgesehen.

Mit der Aufhebung des Entschuldungsgesetzes (Art. 99 Bst. b) entfällt auch die Ermächtigung der Kantone, eine obligatorische Amortisation anderer Grundpfandschulden vorzusehen.

Da nach der geltenden Ordnung die Belastungsgrenze nur mit Grundpfandrechten in Form einer Grundpfandverschreibung überschritten werden kann, ergeben sich bei der Rückzahlung des Darlehens keine weiteren Probleme. Das Pfandrecht als akzessorisches Recht erlischt (Art. 114 Abs. 1 OR, 86 Abs. 2 LEG), zudem entsteht auch keine freie Pfandstelle (Art. 88 LEG). Anders verhält es sich, wenn ein Schuldbrief oder eine Gült errichtet wird. Wird die durch einen Schuldbrief oder eine Gült gesicherte Forderung abbezahlt, so kann der Schuldner verlangen, dass ihm der Pfandtitel unentkräftet herausgegeben wird (Art. 873 ZGB). Es müssen daher Massnahmen getroffen werden, dass der Schuldner nur dann von diesem Recht Gebrauch machen kann, wenn das neue Darlehen wiederum die Voraussetzungen zur Ueberschreitung der Belastungsgrenze erfüllt. Aus diesem Grunde bestimmt Artikel 79 Absatz 2 Buchstabe c ausdrücklich, dass die Bestimmungen über die Belastungsgrenze auch für die Wiederbelehnung eines abbezahlten Pfandtitels gelten. Würde auf diese Massnahmen verzichtet, so wäre das Institut der Belastungsgrenze weitgehend wirkungslos. Der Gläubiger darf daher einen Pfandtitel, dessen Pfandsumme die Belastungsgrenze übersteigt, dem Schuldner nur herausgeben, wenn die Pfandsumme bis zur Höhe der Belastungsgrenze gelöscht wird oder wenn der Titel für ein neues Darlehen verwendet wird, das den Vorschriften über die Ueberschreitung der Belastungsgrenze entspricht. Die Genossenschaft, Stiftung

oder Institution, die das Darlehen verbürgt oder verzinst, hat über die Einhaltung dieser Vorschriften zu wachen; sie ist ihrerseits berechtigt, beim Grundbuchamt die Löschung des Titels zu beantragen (Abs. 3 und 4). Eine ähnliche Ordnung gilt bei der Gewährung von Investitionskrediten (Art. 32 der Verordnung über Investitionskredite und Betriebshilfe in der Landwirtschaft).

Artikel 85 Anerkennung von Genossenschaften, Stiftungen und kantonalen Institutionen

Für die Ueberschreitung der Belastungsgrenze nach dem Entschuldungsgesetz ist unter anderem Voraussetzung, dass das Darlehen von einem gemeinnützigen Kredit- und Hilfsinstitut gewährt oder verbürgt wird. Indessen umschreiben weder das Gesetz noch die Verordnung den Begriff der Gemeinnützigkeit. In der Praxis (VPB 45 II 1981, Nr. 36) wird dieser eng ausgelegt; nicht jede Tätigkeit im öffentlichen Interesse ist gemeinnützig. Der Begriff der Gemeinnützigkeit findet sich im Entwurf nicht mehr. Dagegen werden einzelne Kriterien, die die Praxis aus dem Begriff der Gemeinnützigkeit abgeleitet hat, übernommen (Abs. 1): Die Genossenschaft, Stiftung oder Institution darf nicht gewinnorientiert sein, sie muss sicherstellen können, dass das Darlehensverhältnis lange Zeit bestehen kann, und sie muss dafür besorgt sein, dass keine Verschuldung eintritt.

Dieselben Ueberlegungen führen auch dazu, dass solche Institutionen privatrechtlich bloss in Form einer Genossenschaft oder einer Stiftung zulässig sind; für die kantonalen Institutionen bestimmt das öffentliche Recht, welche Formen zulässig sind.

Die Anforderung, dass die Genossenschaft, Stiftung oder Institution nicht gewinnorientiert sein darf, schliesst eine Geschäftsführung nach kaufmännischen Grundsätzen nicht aus; eine solche wird vielmehr vorausgesetzt, indem ein Organ mit der Geschäftsführung zu betrauen ist, das sich aus sachkundigen Personen zusammensetzt (Abs. 1 Bst. c). Es muss sich da-

bei um Personen handeln, die sowohl mit Hypothekarkreditgeschäften als auch mit betriebswirtschaftlichen Problemen der Landwirtschaft vertraut sind. Was die Voraussetzung betrifft, in den Statuten einen Höchstbetrag festzulegen, für welchen dem einzelnen Schuldner Darlehen gewährt, verbürgt oder verzinst werden dürfen (Abs. 1 Bst. b), kann diese Grenze in einer festen Summe oder in Bezug auf den Ertragswert festgesetzt werden; es darf auch nach Art und Lage des landwirtschaftlichen Gewerbes des Schuldners unterschieden werden³³).

In Absatz 2 wird die Zuständigkeit für die Anerkennung solcher Genossenschaften und Stiftungen festgelegt; dieselbe Zuständigkeit gilt auch für die Anerkennung kantonaler Institutionen (Abs. 3). Der Entscheid des Departements über die Anerkennung bzw. die Verweigerung der Anerkennung kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht angefochten werden (Art. 93). Es wird darauf verzichtet, hinsichtlich des Verfahrens für die Anerkennung besondere Vorschriften festzulegen. Die Anerkennung kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden oder - entsprechend der Geschäftstätigkeit - auf ein bestimmtes Gebiet beschränkt werden. Ist die Geschäftstätigkeit auf einen bestimmten Kanton beschränkt, so kann der betroffene Kanton in Anlehnung an die geltende Regelung zur Frage der Anerkennung angehört werden. Auch hinsichtlich des Entzugs der Anerkennung gelten die allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätze, so dass es dafür keiner besondern Regelung bedarf. Wie bisher wird die Anerkennung im Bundesblatt veröffentlicht. Ueber die anerkannten Genossenschaften, Stiftungen und Institutionen wird zudem ein Verzeichnis geführt; letzteres braucht im Gesetz nicht eigens erwähnt zu werden.

Da den anerkannten Institutionen eine öffentliche Aufgabe obliegt, sind sie verpflichtet, dem Department, das die Anerkennung ausgesprochen hat, über ihre Geschäftstätigkeit Bericht zu erstatten (Abs. 4). Diese Verpflichtung kann mit der Abgabe des Jahresberichts erfüllt werden, den solche Institutionen ohnehin erstellen; das Departement kann darüber hinaus zusätzliche Auskünfte verlangen.

225.1 Allgemeine Verfahrensbestimmungen

Artikel 86 Landwirtschaftliche Gewerbe in verschiedenen Kantonen

Das Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes enthält keine Kollisionsnorm, die festlegt, welche Behörde zuständig ist, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe in zwei Kantonen liegt. Das Bundesgericht hat für das Einspruchsverfahren nach geltendem Recht diese Lücke geschlossen (Blätter für Agrarrecht, Heft 1/1985, S. 41 ff., Urteil vom 24. September 1981 i.S. Buri). Das landwirtschaftliche Gewerbe ist demgemäss als Einheit zu betrachten, über das gesamthaft von einer einzigen Behörde zu entscheiden ist. Zuständig ist jener Kanton, in welchem sich der wertvollere Teil des Gewerbes befindet. Der Gesetzesentwurf übernimmt diese Lösung.

Massgebend ist, welcher Teil aufgrund des Ertragswertes der wertvollere ist. Die Regelung soll nicht nur für das Einspracheverfahren und für die Bewilligung von Ausnahmen vom Zerstückerlungs- und Realteilungsverbot, sondern auch für Zivilrechtsstreitigkeiten gelten, wenn beurteilt werden muss, in welchem Kanton sich der Gerichtsstand des Ortes der gelegenen Sache befindet (Art. 87).

Für die Schätzung des Ertragswertes eines landwirtschaftlichen Gewerbes wird indessen die Mitwirkung der Behörden beider Kantone angezeigt sein, da die einzelnen zu einem Gewerbe gehörenden Grundstücke in eine Gesamtbewertung einbezogen werden und zudem in einigen Kantonen der Ertragswert gleichzeitig auch für die Steuereinschätzung verwendet wird.

Für einzelne Grundstücke, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, erübrigt es sich, eine besondere Kollisionsnorm aufzustellen. Solche Grundstücke liegen in der Regel nur in einem Kanton.

Artikel 87 Zivilrechtliche Klagen, Gerichtsstand

Klagen auf Uebertragung von Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück und auf Eintragung oder Löschung von Grundpfandrechten an solchen können wahlweise neben dem ordentlichen Gerichtsstand am Wohnsitz des Beklagten (Art. 59 BV) auch am Ort der gelegenen Sache erhoben werden. Ohne Belang ist es, ob der Anspruch auf Uebertragung des Eigentums oder die Eintragung oder Löschung eines Grundpfandrechts gesetzlicher oder vertraglicher Natur ist.

Der Gerichtsstand der gelegenen Sache rechtfertigt sich wie im landwirtschaftlichen Pachtrecht (Art. 48 Abs. 2 LPG) deshalb, weil der Richter (oder die Behörde) am Ort der gelegenen Sache am besten mit den örtlichen Verhältnissen vertraut ist. Es ist namentlich dann zweckmässig, am Ort der gelegenen Sache Klagen zu können, wenn dem Kläger Beklagte mit verschiedenen Wohnsitzen gegenüberstehen.

Ausgenommen von der vorgeschlagenen Regelung sind Klagen aus Erbrecht. Hier gilt gemäss Artikel 538 des Zivilgesetzbuches der letzte Wohnsitz des Erblassers als Gerichtsstand, es sei denn, die Erben hätten eine abweichende Regelung vereinbart (Abs. 2)³⁴).

Was die sachliche Zuständigkeit angeht, so sind die Kantone wie im geltenden Recht (Art. 611, 612 und 621 ZGB) frei, anstelle des Richters eine Behörde mit der Beurteilung bestimmter Klagen zu beauftragen (Art. 64 Abs. 3 BV). Die bundesrechtlichen Mindestanforderungen an ein Zivilprozessverfahren müssen aber auch in diesem Fall erfüllt sein (BGE 113 II 140 ff.).

Artikel 88 Feststellungsverfügung

Durch den Erlass einer Feststellungsverfügung kann vermieden werden, dass Vorkehren getroffen werden, die sich nachträglich als unzulässig erweisen.

Eine Feststellungsverfügung kann verlangt werden, wenn ein in Aussicht genommenes Rechtsgeschäft über ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück bewilligungspflichtig ist oder dem Einspracheverfahren unterliegt. Eine Feststellungsverfügung kann auch verlangt werden, wenn Ungewissheit über die Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäfts besteht. In diesem Zusammenhang kann man beispielsweise feststellen lassen, ob es sich bei einem bestimmten landwirtschaftlichen Gewerbe um einen Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb handelt.

Zum Kreis der Personen, die ein schutzwürdiges Interesse an einer Feststellungsverfügung haben, gehören insbesondere die Vertragsparteien bzw. die Personen, die in Vertragsverhandlungen zueinander getreten sind, die nach diesem Gesetz Kaufs- oder Vorkaufsberechtigten, die präsuntiven Erben und der Gläubiger, der ein mittels Grundpfand gesichertes Darlehen gewähren will.

Soll der Ertragswert eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks geschätzt bzw. festgestellt werden, so beantwortet die besondere Regel von Artikel 91, wer dies verlangen kann.

Der Abklärung privatrechtlicher Ansprüche dient die Feststellungsklage. Die Voraussetzungen dafür regelt das materielle Recht (BGE 110 II 352 ff.).

Die Feststellungsverfügung wird stets von der Bewilligungsbehörde erlassen, unabhängig davon, ob die angeehrte Feststellung einen Einsprachetatbestand oder eine Bewilligung betrifft. Geht es um letztere, so muss die Bewilligungsbehörde auch die Einsprachebehörde anhören (Abs. 2), weil die Feststellung darüber, ob ein Einsprachegrund vorliegt, auch für die Einsprachebehörde massgeblich ist.

Die Feststellungsverfügung ist eine Verfügung einer erstinstanzlichen Behörde und kann durch Beschwerde angefochten werden (Art. 92).

Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs dieses Gesetzes ist die Zonenordnung massgeblich (Art. 2 und 3). Diese ist aber nicht unabänderlich. Das Bundesgesetz über die Raumplanung geht davon aus, dass die Planung auf ein Ziel von längstens 15 Jahren ausgerichtet ist und dass damit die Zonenordnung periodisch überprüft werden muss. Damit wird auch der Geltungsbereich des bürgerlichen Bodenrechts veränderlich. Für den Bestand und den Umfang eines landwirtschaftlichen Gewerbes und damit für die Ausübung der Kaufs- und Vorkaufsrechte, des Zuweisungsanspruchs und die Bewilligung der Realteilung kann es von Bedeutung sein, ob ein zum Gewerbe gehörendes Grundstück in eine Bauzone einbezogen oder allenfalls aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone zurückgeführt werden soll. Gleiches gilt für einzelne landwirtschaftliche Grundstücke, an denen ein Zuweisungsanspruch oder ein Vorkaufsrecht geltend gemacht wird. Hat die zuständige Behörde eine Überprüfung der Zonenordnung beschlossen und wird ein solches Grundstück davon berührt, so kann der Richter oder die Behörde einen hängigen Zivilprozess oder ein hängiges Verwaltungsverfahren bis zur Neufestsetzung der Nutzungszone, längstens jedoch für fünf Jahre, einstellen. Zur Einstellung des Verfahrens bedarf es stets eines entsprechenden Antrags.

Nach geltendem Recht darf der Richter wegen einer bevorstehenden Zonenänderung die Erteilung nicht aufschieben (BGE 113 II 136 ff.). Dennoch ist der Gedanke, ein Verfahren einzustellen, um einer zukünftigen Entwicklung besser Rechnung tragen zu können, nicht neu. Er findet sich in Artikel 621^{ter} des Zivilgesetzbuches. Gemäss dieser Bestimmung sollen die Erben, wenn der Erblasser unmündige Kinder hinterlassen hat, die Erbengemeinschaft weiterbestehen lassen, bis über die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes an einen Nachkommen entschieden werden kann. Im übrigen sieht das Raumplanungsgesetz sogenannte Planungszonen vor, während deren Dauer nichts vorgekehrt werden darf, das die Nutzungsplanung erschweren könnte (Art. 27 RPG). Faktisch läuft auch eine solche Anordnung auf eine Veräusserungssperre hinaus.

Artikel 90 Zugehörigkeit zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe,
Anmerkung

Nach Artikel 3 des Entschuldungsgesetzes ist die Unterstellung eines Grundstücks unter das Gesetz im Grundbuch anzumerken. Nachdem sich der Geltungsbereich des vorliegenden Gesetzesentwurfes grundsätzlich nach der Zonenordnung richtet, ist eine generelle Anmerkungspflicht für alle landwirtschaftlichen Grundstücke überflüssig; sie würde bloss erhöhten Verwaltungsaufwand mit sich bringen. Der Grundbuchverwalter wird in der Regel aus der Beschreibung des Grundstücks erkennen können, ob es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück handelt oder nicht. Dagegen dürfte die Tatsache, dass ein landwirtschaftliches Grundstück zu einem Gewerbe gehört, schwerer erkennbar sein. Für die Ausübung eines Vorkaufsrechts und für die Anwendung des Realteilungsverbots ist es aber ausschlaggebend, ob ein Grundstück zu einem Gewerbe gehört. Der Entwurf sieht daher vor, dass die Zugehörigkeit zu einem Gewerbe von Amtes wegen oder auf Anmeldung des Eigentümers im Grundbuch anzumerken ist (Abs. 1). Die Anmerkung ist insbesondere von Bedeutung, wenn sich Teile des Gewerbes (Wohnhaus und Oekonomiegebäude) in der Bauzone befinden.

Die Regel kann dort durchbrochen werden, wo die Zugehörigkeit anders als mit einer Anmerkung sichtbar gemacht werden kann. Dies hängt von der kantonalen Grundbucheinrichtung ab. Es handelt sich dabei um Regelungen mit technischem Charakter, weshalb solche Einzelheiten auf Verordnungsstufe (Ergänzung der Grundbuchverordnung) zu regeln sind (Abs. 2).

Artikel 91 Schätzung des Ertragswerts

Der Ertragswert ist für den ganzen Bereich des bäuerlichen Bodenrechts ein einheitlicher Wert. Er wird in allen Fällen von einer Verwaltungsbehörde festgelegt (Abs. 1) und kann mit Beschwerde angefochten werden. Der von der Verwaltungsbehörde festgelegte Ertragswert ist auch für den Zivilrichter ver-

bindlich. Dies entspricht der geltenden Praxis bei der Festsetzung des Ertragswerts in der Erbteilung (Art. 620 Abs. 3 ZGB)³⁵). Der heutigen Praxis entspricht es auch, wenn bei geplanten Bauten oder Anlagen eine vorläufige Schätzung vorgenommen wird.

Oft wird der Ertragswert von Experten, wie landwirtschaftlichen Betriebsberatern, dem Bauernsekretariat in Brugg oder der Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik, Tänikon (FAT), geschätzt. Zweckmässig ist es, auch solche Schätzungen zu anerkennen. Damit sie verbindlich sind und den Charakter einer Verfügung tragen, müssen sie von einer Behörde genehmigt werden (Abs. 2).

Absatz 3 umschreibt im einzelnen, welche Personen die Ertragswertschätzung verlangen können. Der Kreis der legitimierten Personen ist hier enger gezogen als bei der Berechtigung zur Beschwerde. Der Eigentümer kann jederzeit eine Schätzung verlangen; ist er gestorben, so kann sie jeder Erbe ohne Zustimmung der Miterben beantragen. Dies entspricht der geltenden Praxis. Weitere Personen sollen die Schätzung nur verlangen können, wenn besondere, auf ihr Recht an der Sache bezogene Voraussetzungen vorliegen.

225.3 Rechtsschutz

Artikel 92 Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz

Absatz 1 räumt den Betroffenen gegen alle Verwaltungsverfügungen im Bereich des bäuerlichen Bodenrechts (Ausnahmen vom Realteilungs- und vom Zerstückelungsverbot, Entscheid über eine Einsprache, Schätzung des Ertragswerts) das Recht zur Beschwerde an eine kantonale Beschwerdeinstanz ein. Es steht den Kantonen frei, sachlich oder örtlich mehrere Beschwerdeinstanzen vorzusehen oder diese, als Landwirtschaftsgerichte ausgestaltet, auch mit der Beurteilung von Zivilrechtsstreitigkeiten aus dem bäuerlichen Bodenrecht zu betrauen. Im weitern rechtfertigt es sich, für das kantonale Verfahren wie

im landwirtschaftlichen Pachtrecht (Art. 51 Abs. 3 LPG) eine einheitliche Beschwerdefrist von 30 Tagen vorzusehen.

Die Beschwerdebefugnis richtet sich zunächst nach allgemeinen verfahrensrechtlichen Grundsätzen. Diese werden im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt. Darüber hinaus soll auch die Einsprachebehörde zur Beschwerde legitimiert sein (Abs. 2). Von einer Beschwerdebefugnis der Gemeinden wird abgesehen. Für die Anwendung des bürgerlichen Bodenrechts fehlt den Gemeinden ein unmittelbarer Bezug. Die Einsprachebehörde ist nur zur Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz befugt, nicht aber zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht. Diese steht dem in der Sache zuständigen Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement zu (Art. 103 Bst. b OG). Im Gegensatz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Art. 20 Abs. 2 Bst. b BewG) steht der Bundesbehörde aber kein Beschwerderecht an die kantonale Beschwerdeinstanz zu.

Die letzte kantonale Instanz hat dem in der Sache zuständigen Justiz- und Polizeidepartement ihre Entscheide mitzuteilen (Abs. 3). Diese Pflicht, die schon nach geltendem Recht besteht, ergibt sich aus der Befugnis der Bundesbehörde zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

Artikel 93 Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht

Das Recht der Betroffenen, einen letztinstanzlichen kantonalen Entscheid mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht weiterzuziehen, ergibt sich bereits aus den Artikeln 97 und folgende des Organisationsgesetzes. Dieses Rechtsmittel besteht schon heute gegen alle kantonalen letztinstanzlichen Entscheide im bürgerlichen Bodenrecht, insbesondere auch für die Ueberprüfung der Schätzung des Ertragswerts (BGE 107 Ib 286). Da im geltenden Recht dieses Beschwerderecht eigens erwähnt wird (Art. 218^{quater} OR und Art. 45 EGG), könnte bei Fehlen einer entsprechenden Bestimmung in diesem Gesetz ein Laie den falschen Schluss ziehen, die Beschwerdebefugnis würde nicht mehr bestehen. Im Bundesgesetz über die landwirt-

schaftliche Pacht wurden ebenfalls - im Sinne einer vollständigen Information der Benutzer des Gesetzes - allgemeine verfahrensrechtliche Grundsätze wiederholt (Art. 47 Abs. 2 LPG).

225.4 Strafbestimmungen

Artikel 94 und 95

Das allgemeine Strafrecht deckt einen grossen Teil der Widerhandlungen gegen dieses Gesetz ab. Da der Erwerb von Liegenschaften der öffentlichen Beurkundung bedarf, werden Widerhandlungen gegen die öffentlichrechtlichen Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken weitgehend von den Urkundsdelikten (Art. 251 ff. StGB) erfasst. Demgemäss macht sich insbesondere strafbar, wer die Verurkundung eines falschen Kaufpreises durch die Urkundsperson erwirkt, d.h. wer tatsächlich einen andern Preis zahlt, als er verurkunden lässt (BGE 84 IV 164). Als Ergänzung wird einzig eine Strafnorm für den Verstoss gegen die Preisvorschriften vorgeschlagen (Art. 94). Danach macht sich strafbar, wer den Kaufpreis zwar richtig verurkunden lässt, jedoch den verurkundeten Preis, den die Behörde als übersetzt bezeichnet hat, trotzdem entgegennimmt oder bezahlt. Diese Vorschrift ist notwendig, denn im Fall einer solchen Widerhandlung genügen die zivil- und verwaltungsrechtlichen Folgen, die hier kaum Sanktionscharakter haben, nicht. Im weitern werden, wie im Nebenstrafrecht üblich, Artikel 6 und 7 des Verwaltungsstrafrechts betreffend Widerhandlungen im Geschäftsbetrieb anwendbar erklärt (Art. 95).

226 Schlussbestimmungen

226.1 Vollzug

Artikel 96 Zuständigkeit der Kantone

Nach Absatz 1 liegt der Vollzug des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht grundsätzlich bei den Kantonen. Sie er-

lassen die für den Vollzug erforderlichen Vorschriften und ordnen das Verfahren, soweit keine bundesrechtlichen Vorschriften bestehen. Die Kantone haben namentlich die Behörden zu bezeichnen, die Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot bewilligen (Abs. 2 Bst. a) und die Einsprache erheben (Abs. 2 Bst. b). Dabei darf weder die Gemeinde noch der Grundbuchverwalter als Einsprachebehörde bezeichnet werden (Abs. 3): Die Gemeinde soll deshalb nicht als Einsprachebehörde bezeichnet werden, weil sonst Interessenkollisionen zu befürchten sind, die der konsequenten Durchsetzung des bürgerlichen Bodenrechts abträglich sein könnten. Der Grundbuchverwalter soll nicht als Einsprachebehörde bezeichnet werden, weil er aufgrund seiner spezifischen Ausbildung und Tätigkeit nicht auf eine solche Aufgabe vorbereitet ist. Die Behörde, die Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot bewilligt, wird als Bewilligungsbehörde bezeichnet. Sie entscheidet auch über eine erfolgte Einsprache (Abs. 2 Bst. c) und erlässt die in diesem Gesetz vorgesehenen Feststellungsverfügungen (Art. 88). Der Kanton hat ferner die Behörde zu bezeichnen, welche die Zugehörigkeit eines landwirtschaftlichen Grundstücks zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe von Amtes wegen anmerken lässt (Abs. 2 Bst. d). Schliesslich hat der Kanton auch noch die Behörden zu bezeichnen, die für die Schätzung des Ertragswerts bzw. die Genehmigung einer solchen Schätzung zuständig sind (Abs. 2 Bst. e) und die als Beschwerdeinstanzen amten (Abs. 2 Bst. f).

Artikel 97 Zuständigkeit des Bundes

Die Zuständigkeit des Bundes beschränkt sich - neben der Aufsicht über den Vollzug durch die Kantone (Art. 96 Abs. 1) - darauf, die im Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vorgesehenen Vollzugsbestimmungen zu erlassen (Abs. 1) und die kantonalen Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, zu genehmigen (Abs. 2). Daneben entscheidet das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement im Zusammenhang mit den Massnahmen zur Verhütung der Ueberschuldung über die Anerkennung von Genossenschaften und Stiftungen des Privatrechts sowie kantonaler Institutionen im Sinne von Art. 85 (Abs. 3).

Hinsichtlich der personellen Konsequenzen des Vollzugs wird auf Ziffer 4 verwiesen.

226.2 Aufhebung und Aenderung von Bundesrecht

Artikel 98 und 99

Das Erbrecht wird durch eine zusätzliche Teilungsregel ergänzt (Art. 613a revZGB): Danach kann ein Erbe die Zuweisung des sogenannten Pächterinventars (Vieh, Gerätschaften, Vorräte) verlangen, wenn er die Pacht des Erblassers weiterführt. Die zugewiesenen Sachen werden dem Erben zum Nutzwert angerechnet. Der entsprechende Wert wird auch im bürgerlichen Bodenrecht verwendet (Art. 19 Abs. 3).

Zu beachten ist ferner der mehrmalige Hinweis auf die subsidiäre Geltung des Zivilgesetzbuches (Art. 619, 654a, 682a und 798a) und des Obligationenrechts (Art. 218). Diese Hinweise bringen zum Ausdruck, dass es sich beim bürgerlichen Bodenrecht um ein Spezialgesetz handelt (vgl. Ziff. 211.2). Die subsidiäre Geltung des Zivilgesetzbuches und des Obligationenrechts darf nicht formalistisch verstanden werden: Es kann sein, dass ein Konflikt, der im bürgerlichen Bodenrecht nicht geregelt wird, nach einer spezifisch agrarrechtlichen Lösung verlangt. In diesem Fall tritt an die Stelle des Zivilgesetzbuches und des Obligationenrechts eine richterliche Ergänzung des bürgerlichen Bodenrechts (Art. 1 Abs. 2 ZGB).

Die Streichung von Artikel 617 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches hat zur Folge, dass landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Grundstücke in der Erbteilung zum Verkehrswert im Zeitpunkt der Teilung anzurechnen sind (Art. 617 revZGB). Eine Anrechnung landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zum Ertragswert erfolgt ausschliesslich in den vom bürgerlichen Bodenrecht vorgesehenen Fällen.

Schliesslich wird die Gült an die im bürgerlichen Bodenrecht revidierten Bestimmungen über die Belastungsgrenze angepasst (Art. 848 revZGB).

Nach Artikel 99 können sowohl das Bundesgesetz vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes als auch das Bundesgesetz vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen aufgehoben werden.

226.3 Uebergangsrecht

Artikel 100 Privatrecht

Der Entwurf zum bäuerlichen Bodenrecht enthält nur wenige privatrechtliche Uebergangsbestimmungen. Wo das bäuerliche Bodenrecht keine besondere Bestimmung enthält, gilt der Schlusstitel des Zivilgesetzbuches, insbesondere der Grundsatz der Nichtrückwirkung (Art. 1 SchlT ZGB).

Geltendem Recht (Art. 15 SchlT ZGB) entspricht es, wenn für die Erbteilung auf das Recht zum Zeitpunkt der Eröffnung des Erbgangs (Art. 537 Abs. 1 ZGB) abgestellt wird (Abs. 1; BGE 107 II 38 ff., E. 3).

Neu sind gewisse Zuweisungsansprüche und Anrechnungsregeln bei der Liquidation von vertraglich begründetem Mit- oder Gesamteigentum an landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken (Art. 37 ff.). Sowohl der Zuweisungsanspruch als auch das Preis- bzw. Anrechnungsprivileg benachteiligen die übrigen Mit- oder Gesamteigentümer. Absatz 2 sieht deshalb vor, dass diese binnen Jahresfrist verlangen können, dass das Mit- oder Gesamteigentum nach altem Recht aufgelöst wird. Die Erklärung muss den übrigen Mit- oder Gesamteigentümern zugehen. Die Erklärung ist an keine besondere Form gebunden. Sie schafft keinen zusätzlichen Tatbestand der Auflösung von Mit- oder Gesamteigentum.

Von grosser Bedeutung ist das intertemporale Recht für den Gewinnanspruch (Art. 29 ff.). Absatz 3 hält fest, dass ein einmal begründeter vertraglicher oder gesetzlicher Gewinnanspruch auch unter dem neuen Recht seine Gültigkeit behält (BGE 94 II 240 ff., E. 9 f.). Dies gilt auch für den Gewinnanspruch im Anschluss an den Verkauf an einen Präsumtiverben (Art. 218^{quinquies} OR). Die weiteren Fragen des Gewinnan-

spruchsrechts beantworten sich nach neuem Recht: So die Frage, ob eine Veräußerung vorliegt (Art. 30), wann der Gewinnanspruch fällig wird (Art. 31), wie der Gewinn zu berechnen ist (Art. 32) und welche Abzüge vom Veräußerungspreis zulässig sind (Art. 33 und 34). Vorbehalten bleiben abweichende vertragliche Abreden (Art. 619^{sexies} ZGB).

In Absatz 4 wird ausdrücklich festgehalten, dass die Sicherung von Gewinnansprüchen künftig nicht mehr mittels Vormerkung erfolgen kann. In Frage kommt einzig die Begründung von Grundpfandrechten nach Artikel 35.

Für die Frage, wem (und in welchem Rang) ein Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück zusteht, wird auf den Zeitpunkt des Vorkaufsfalls abgestellt: Neues Recht gilt, wenn der Vorkaufsfall auf einen Zeitpunkt nach Inkrafttreten des neuen Rechts fällt (Abs. 5). Ein gesetzliches Vorkaufsrecht, das nach neuem Recht besteht, geht dabei auch einem älteren vorgemerkten Vorkaufsrecht vor³⁶).

Artikel 101 Uebrige Bestimmungen

Sollen Umgehungsgeschäfte vermieden werden, kann für die Anwendung des neuen Rechts nicht auf den Zeitpunkt abgestellt werden, in dem ein Rechtsgeschäft abgeschlossen wird. Das Gesetz gilt deshalb grundsätzlich für all jene Rechtsgeschäfte, die nach seinem Inkrafttreten beim Grundbuchamt angemeldet werden (Abs. 1).

Auf hängige Verfahren findet das neue Recht nur dann Anwendung, wenn die Rechtsgeschäfte zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht beim Grundbuchamt angemeldet sind (Abs. 2). Unter das neue Recht fällt demnach beispielsweise ein Rechtsgeschäft, bei dem mit einer Feststellungsverfügung erst vorsorglich der zulässige Preis abgeklärt wurde.

3 Revision Zivilgesetzbuch (Immobiliarsachenrecht) und Obligationenrecht (Grundstückkauf), besonderer Teil

31 Konzept der Revision

311 Formelles Konzept

Der zweite Gesetzesentwurf enthält eine Teilrevision des Zivilgesetzbuches und des Obligationenrechts. Betroffen sind Fragen aus dem Gebiete des Immobiliarsachenrechts und des Grundstückkaufs (vgl. Ziff. 115 und 124).

Die Revision der Bestimmungen über das Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrecht (vgl. Ziff. 321) berührt die Artikel 681-683 sowie die Artikel 961 und 969 des Zivilgesetzbuches und 218 des Obligationenrechts.

Die Vorschläge zur rechtlichen Erfassung von Bodenverschiebungen (vgl. Ziff. 322) erfordern Ergänzungen der Artikel 660, 668, 703 und 973 des Zivilgesetzbuches.

Die Anliegen auf dem Gebiete der Ausfertigung von Pfandtiteln (vgl. Ziff. 323), der Viehverpfändung (vgl. Ziff. 324), der Oeffentlichkeit des Grundbuchs (vgl. Ziff. 325), der Löschung untergegangener dinglicher Rechte (vgl. Ziff. 326) und der Verschiebung der Grundbucheinführung (vgl. Ziff. 327) machen Revisionen der Artikel 857, 885, 970 und 976 des Zivilgesetzbuches sowie von Artikel 46 des Schlusstittels des Zivilgesetzbuches nötig.

Schliesslich wird vorgeschlagen, Artikel 944 Absatz 3 des Zivilgesetzbuches, der die Einführung eines besonderen Grundbuchs für Eisenbahnen vorsieht, zu streichen.

312 Materielles Konzept

312.1 Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte

Die unterbreiteten Vorschläge für eine Revision der vorkaufsrechtlichen Bestimmungen zielen auf eine Verbesserung

der Systematik: Die Bestimmungen über die vertraglichen Vorkaufsrechte werden dem Obligationenrecht und die Bestimmungen über die gesetzlichen Vorkaufsrechte dem Zivilgesetzbuch zugewiesen. Inhaltlich wird im wesentlichen die heutige Lehre und Rechtsprechung zum Vorkaufsrecht kodifiziert (Art. 681 Abs. 2 und 3, 681a Abs. 1 und 3, 681b Abs. 1 und 682 Abs. 1 revZGB; 216b, 216c und Art. 216d revOR). Daneben werden Kontroversen geschlichtet (Art. 681b Abs. 2 revZGB; Art. 216 Abs. 2 und 3 und 216b Abs. 2 revOR) und das Anwendungsgebiet für die Vorkaufsrechte erweitert (Art. 216a revOR).

Die Vorschläge zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten (Art. 681 ff. revZGB) erlauben es in der Regel, bei den Vorkaufsrechten des bürgerlichen Bodenrechts (Art. 43 ff. BGBB) auf Sondernormen zu verzichten.

Die Bestimmungen über die Kaufs- und Rückkaufsrechte sind an die vorkaufsrechtlichen Bestimmungen angepasst worden (Art. 216 Abs. 2 und 3, 216a und 216b revOR).

312.2 Bodenverschiebungen

In verschiedenen Gebieten der Schweiz werden Bodenverschiebungen in der Grössenordnung von Zentimeter bis Dezimeter pro Jahr festgestellt. Dabei handelt es sich in der Regel um grossflächige und über grössere Zeiträume sich erstreckende Verschiebungen des Geländes mit allen natürlichen und künstlichen Bodenbedeckungen (Strassen, Wege, Häuser usw.), die zudem oft ungleichmässig verlaufen. Betroffen sind nicht nur extensiv landwirtschaftlich genutzte Gebiete, sondern auch Baugebiete mit zum Teil hohen Bodenpreisen. Als Beispiele seien erwähnt: Grindelwald, Villars-sur-Ollon, Saas Fee, Braunwald und St. Moritz.

Im schweizerischen Recht findet sich keine Regel über die sachenrechtlichen Verhältnisse bei Grundstücken, die von Bodenverschiebungen grösseren Ausmasses betroffen sind. Artikel 660 des Zivilgesetzbuches, wonach Bodenverschiebungen von einem Grundstück auf ein anderes keine Veränderung der Grenze bewirken, ist anerkanntermassen nicht auf solche Verhältnisse

zugeschnitten³⁷⁾. Jene Bestimmung umfasst lediglich lokal beschränkte Bodenverschiebungen wie Murgänge oder Strassendamm-senkungen, deren Dauer meist kurz ist und die im allgemeinen vollständig zum Stillstand kommen.

In Gebieten, die durch eine markante und umfassende Bodenverschiebung gekennzeichnet sind, drängt sich eine von den allgemeinen Grundsätzen abweichende Ordnung auf; durch Ergänzung des Zivilgesetzbuches ist eine Rechtsnorm zu schaffen, die den Besonderheiten solcher Geländeverschiebungen hinsichtlich der Grenz- und Eigentumsverhältnisse Rechnung trägt. Dies soll durch die teilweise Preisgabe des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen (Art. 660 ZGB) sowie weiterer Bestimmungen, welche die Rechtswirkungen der Grundbuchpläne betreffen (Art. 668 und 973 ZGB), geschehen.

312.3 Verzicht auf ein besonderes Grundbuch für Eisenbahnen

Artikel 944 Abs. 3 des Zivilgesetzbuches sieht ein besonderes Grundbuch für Eisenbahnen vor. Mit der Einführung eines solchen Grundbuchs ist heute nicht mehr zu rechnen. Weil es das Zivilgesetzbuch aber in Aussicht stellt, werden Eisenbahngrundstücke nur teilweise ins eidgenössische Grundbuch aufgenommen. Der Verzicht auf Artikel 944 Absatz 3 schafft Klarheit und Rechtssicherheit: Alle Eisenbahngrundstücke sind ins eidgenössische Grundbuch aufzunehmen und die daran bestehenden Rechte einzutragen (Art. 944 Abs. 1 ZGB). Zur Ermittlung dieser Rechte bedarf es allenfalls eines öffentlichen Aufrufs (Art. 43 f. SchlT ZGB). Was die Verpfändung aufgenommenen Grundstücke angeht, ändert die Streichung von Artikel 944 Absatz 3 nichts an der geltenden Ordnung: Sie richtet sich nach wie vor nach dem Bundesgesetz über die Verpfändung und Zwangsliquidation von Eisenbahn- und Schiffahrtsunternehmen (SR 742.211) sowie die Verordnung betreffend Einrichtung und Führung des Pfandbuches über die Verpfändung von Eisenbahn- und Schiffahrtsunternehmen (SR 742.211.1).

312.4 Weitere Revisionsanliegen

Die weiteren Revisionsanliegen betreffen Einzelfragen. Sie sind von geringer materiellrechtlicher Tragweite. Das Konzept, das den einzelnen Vorschlägen zugrunde liegt, ergibt sich aus dem Kommentar zu den einzelnen Bestimmungen.

32 Die einzelnen Gesetzesbestimmungen

321 Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrecht

321.1 Bestimmungen des Zivilgesetzbuches

Artikel 681 Veräusserungsbeschränkungen, Gesetzliche Vorkaufsrechte, Grundsätze

Im Gegensatz zu den vertraglichen Vorkaufsrechten (Art. 216c Abs. 2 revOR) können gesetzliche Vorkaufsrechte auch bei der Zwangsversteigerung geltend gemacht werden, sofern dies bei der Steigerung selbst und zu den Bedingungen, zu welchem das Grundstück dem Ersteigerer (vorerst) zugeschlagen worden ist, geschieht. Diese Lösung entspricht Artikel 51 Absatz 1 und Artikel 60a der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (SR 281.42). Sie soll künftig auch für die agrarrechtlichen Vorkaufsrechte gelten, die bisher bei der Zwangsversteigerung nicht ausgeübt werden konnten (Art. 6 Abs. 3 Bst. c EGG).

Im übrigen kann, was die Umschreibung des Vorkaufsfalls angeht, auf die Regelung bei den vertraglichen Vorkaufsrechten verwiesen werden (Art. 216c revOR). Sinngemäss gelten für gesetzliche Vorkaufsrechte auch die Bestimmungen über die relative Wirkungslosigkeit einer nachträglichen Aufhebung des Kaufvertrags (Art. 216d Abs. 2 revOR) und den zu entrichtenden Kaufpreis (Art. 216d Abs. 3 revOR).

Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn das Grundstück einer Person veräussert wird, die über ein zumindest gleichrangiges Vorkaufsrecht verfügt (Abs. 2). Dieser Grundsatz gilt heute schon beim Vorkaufsrecht des Miteigentümers,

das nur dann zum Zuge kommt, wenn an einen Nichtmitteigentümer veräußert wird (Art. 682 Abs. 1 ZGB). Besondere Bedeutung hat der erwähnte Grundsatz im bäuerlichen Bodenrecht. So steht beispielsweise einem selbstbewirtschaftenden Nachkommen kein Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe zu (Art. 43 Abs. 1 Ziff. 1 BGBB), wenn das landwirtschaftliche Gewerbe einem ebenfalls selbstbewirtschaftenden Nachkommen veräußert wird.

Gesetzliche Vorkaufsrechte können weder abgetreten noch vererbt werden. Sie gehen allen vertraglichen Vorkaufsrechten vor (Abs. 2).

Artikel 681a Ausübung

Wie dies bei den vertraglichen Vorkaufsrechten (Art. 216d revOR) der Fall ist, liegt es auch bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten grundsätzlich am Verkäufer, den Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis zu setzen (Abs. 1). Es entspricht ebenfalls der bei den vertraglichen Vorkaufsrechten gewählten Lösung (Art. 216e Abs. 1 revOR), dass mit dem Zugang der für die Ausübung des Vorkaufsrechts nötigen Informationen eine dreimonatige relative Verwirkungsfrist zu laufen beginnt (Abs. 2).

Im Vergleich zum geltenden Recht (Art. 681 Abs. 1 ZGB) hat der Entwurf die Verwirkungsfrist von einem auf drei Monate verlängert. Dies rechtfertigt sich deshalb, weil der Vorkaufsberechtigte keinen Einfluss auf den Zeitpunkt des Eintritts des Vorkaufsfalles hat. Er wird unter Umständen überrascht und muss sich zuerst um die Finanzierung kümmern. Ferner kann die Ausübung des Vorkaufsrechts von der Zustimmung einer Behörde oder gar eines Parlaments abhängig sein, was zusätzliche Zeit beansprucht (BGE 81 II 239 ff.; BGE 101 II 235 ff.; BGE 102 II 376 ff.).

Der Entwurf sieht ferner eine absolute Verwirkungsfrist von zwei Jahren für die Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte vor. Sie beginnt zu laufen, wenn der Erwerber als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird. Auf diesen Zeitpunkt - und

nicht auf den Vertragsabschluss - wird abgestellt, um der Gefahr der Verwirkung des Anspruchs bei einem ausserbuchlichen Eigentumsübergang zu begegnen (Art. 656 Abs. 2 ZGB). Eine absolute Verwirkungsfrist drängt sich auf, weil gesetzliche Vorkaufsrechte auch gegenüber einem gutgläubigen Erwerber geltend gemacht werden können (BGE 102 II 376 ff., E. 5; BGE 101 II 235 ff., E. 1/b; BGE 97 II 277 ff., E. 2.). In einem solchen Fall verbleiben dem Erwerber einzig die Ansprüche aus Rechtsgewährleistung (Art. 192 ff. OR).

Artikel 681b Abänderung, Verzicht

In Uebereinstimmung mit dem geltenden Recht (Art. 680 Abs. 2 und 682 Abs. 3 ZGB) können nach Absatz 1 gesetzliche Vorkaufsrechte - entgeltlich oder unentgeltlich - abgeändert oder aufgehoben (Verzicht) werden. Vorbehalten bleibt das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters, auf das nicht vorgängig verzichtet werden kann (Art. 49 BGG). Entsprechende Vereinbarungen bedürfen der öffentlichen Beurkundung. Sie können im Grundbuch vorgemerkt werden, sofern das Vorkaufsrecht dem jeweiligen Eigentümer eines andern Grundstücks zusteht. Dies ist beispielsweise beim Vorkaufsrecht des Miteigentümers der Fall. Bei den Vorkaufsrechten nach bauerlichem Bodenrecht, die einer ganz bestimmten Person zustehen, ist eine Vormerkung überflüssig.

Nicht beantwortet wird vom geltenden Recht die Frage, ob die öffentliche Beurkundung auch dann erforderlich ist, wenn im Hinblick auf einen konkreten Vorkaufsfall auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet wird (BGE 84 II 187 ff., E. 5). Der Entwurf verlangt für einen solchen Verzicht Schriftlichkeit. Damit ist es insbesondere bei den agrarrechtlichen Vorkaufsrechten weiterhin möglich, dass die Verzichtserklärung zusammen mit der Anmeldung des Kaufvertrages eingereicht wird. Unbeachtlich sind Verzichtserklärungen, die vor Eintritt des Vorkaufsfalls abgegeben worden sind.

Artikel 682 Im Miteigentums- und Baurechtsverhältnis

Die Revision beschränkt sich auf Absatz 1. Beantwortet wird die Frage, was zu geschehen hat, wenn mehrere (gleichrangige) Miteigentümer ihr Vorkaufsrecht ausüben. In Uebereinstimmung mit der Lehre³⁸⁾ sieht der Entwurf vor, dass die Miteigentümer in diesem Fall den veräusserten Miteigentumsanteil unter sich aufteilen. Dabei übernimmt jeder Miteigentümer einen seiner Beteiligung entsprechenden Anteil.

Artikel 682 Absatz 3 des Zivilgesetzbuches wird gestrichen. Die Bestimmung findet sich materiell unverändert als generelle Regel in Artikel 681b Absatz 1.

Artikel 961a Eintragung nachgehender Rechte

Ein vorgemerkttes Recht kann nicht nur dem Vertragspartner, sondern jedem späteren Eigentümer gegenüber geltend gemacht werden (Art. 216e revOR). Der Grundbuchverwalter kann deshalb sowohl den neuen Eigentümer als auch jedes Recht, das dem vorgemerkten Recht im Range nachgeht, eintragen. Als nachrangiges Recht kommen Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte Rechte in Frage.

Artikel 969 Anzeigepflicht

Die Revision beschränkt sich auf eine Konkretisierung der Mitteilungspflicht des Grundbuchverwalters bei einem vorgemerkten oder gesetzlichen Vorkaufsrecht. Bestehen solche Vorkaufsrechte, so hat der Grundbuchverwalter dem Berechtigten anzuzeigen, dass ein Dritter das Eigentum am betreffenden Grundstück erworben hat. Die Mitteilungspflicht entfällt, wenn aus den Akten hervorgeht, dass der Berechtigte bereits vom Vorkaufsfall Kenntnis erhalten hat.

Der Grundbuchverwalter kann selbstverständlich nur diejenigen Personen benachrichtigen, deren Recht aus dem Grundbuch (Hauptbuch, Tagebuch, Belegen, Hilfsregister) hervorgeht. Die nach geltendem Recht bestehende Verpflichtung, dem Grundbuch-

verwalter ein beglaubigtes Verzeichnis der vorkaufsberechtigten Personen einzureichen (Art. 13 Abs. 1 EGG), ist in den kantonalen Ausführungsbestimmungen oder der Grundbuchverordnung zu regeln.

321.2 Bestimmungen des Obligationenrechts

Artikel 216 Formvorschriften

Bereits aus der systematischen Stellung ergibt sich, dass sich der Entwurf nur mit Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechten an Grundstücken befasst. Dies schliesst allerdings solche Rechte an beweglichen Sachen, insbesondere an Wertpapieren, nicht aus. Die Regeln über die Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte an Grundstücken gelten in diesem Fall sinngemäss³⁹⁾.

Aufgrund des geltenden Rechts (Art. 216 Abs. 3 OR) bedürfen Vorkaufsverträge nicht der öffentlichen Beurkundung. Diese Lösung befriedigt beim limitierten Vorkaufsrecht nicht⁴⁰⁾. Ein Vorkaufsrecht ist dann limitiert, wenn der Preis, den der Vorkaufsberechtigte bei Ausübung des Vorkaufsrechts zu entrichten hat, im voraus feststeht. Absatz 2 verlangt für diesen Fall neu die öffentliche Beurkundung. Sie soll den Vorkaufsbelasteten davon abhalten, den wirtschaftlichen Wert seines Grundstücks zu verschleiern.

Wenn der Uebnahmepreis nicht im voraus feststeht, genügt weiterhin ein schriftlicher Vorkaufsvertrag (Abs. 3). Der Veräusserer bedarf in diesem Fall keines besonderen Schutzes, weil der Vorkaufsrechtsbelastete vom Vorkäufer den gleichen Preis wie vom Käufer erhält. Gleichzeitig berücksichtigt diese Lösung die Tatsache, dass Vorkaufsrechte auch Bestandteil eines Miet- oder Pachtvertrags sein können, der regelmässig in einfacher Schriftlichkeit abgefasst ist.

Artikel 216a Befristung und Vormerkung

Im Zusammenhang mit der Befristung von Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechten stellen sich dem Gesetzgeber ein rechtspolitisches und ein dogmatisches Problem: Rechtspolitisch muss der Gesetzgeber die Frage beantworten, auf welche Dauer Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechte begründet werden können; dogmatisch stellt sich ihm die Frage, ob zwischen einer obligatorischen und einer realobligatorischen Dauer unterschieden werden soll.

Was die zulässige zeitliche Bindung angeht, unterscheidet der Entwurf zwischen Vorkaufs- und Rückkaufsrechten einerseits und Kaufsrechten andererseits. Erstere dürfen auf 25 Jahre begründet werden, letztere nur auf 10 Jahre. Die Befristung von 25 Jahren gilt auch für limitierte Vorkaufsrechte. Folgende Überlegungen liegen der vorgeschlagenen Befristung von 25 Jahren beim Vorkaufsrecht zugrunde: Ein Vorkaufsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn ein Vorkaufsfall (Art. 216c revOR) vorliegt. Dem Eigentümer wird ein Grundstück daher nie gegen seinen Willen entzogen. Der Veräusserer ist einzig in der Wahl des Erwerbers eingeschränkt. Die Tatsache, dass das Vorkaufsrecht limitiert ist, rechtfertigt keine Abkürzung der Frist von 25 Jahren, weil die erforderliche öffentliche Beurkundung (Art. 216 Abs. 2 revOR) Gewähr dafür bietet, dass der Veräusserer auf die Gefahren einer Preislimitierung aufmerksam gemacht wird. Beim Rückkaufsrecht ist eine Befristung von 25 Jahren gerechtfertigt, weil mit dem vorbehaltenen Rückkaufsrecht meist grundstücksbezogene Bedingungen verknüpft werden. So veräussert beispielsweise eine Gemeinde ein Grundstück, damit der Erwerber das Grundstück langfristig einer ganz bestimmten Nutzung zuführt. Anders sieht es beim Kaufsrecht aus. Dieses dient regelmässig der Sicherung und Durchsetzung von Ansprüchen, die mit der Grundstücksnutzung nichts zu tun haben. Im Gegensatz zum Vorkaufsrecht nimmt das Kaufsrecht dem Eigentümer auch die Möglichkeit, über den Zeitpunkt der Veräusserung zu entscheiden.

Als Lösung des dogmatischen Problems schlägt der Entwurf vor, nicht zwischen einer obligatorischen und einer realobligatorischen Befristung zu unterscheiden. Dieser Vorschlag steht

im Widerspruch zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 102 II 243 ff., E. 3); er entspricht aber namhaften Lehrmeinungen⁴¹). Nachdem die Vormerkungsmöglichkeiten beim Vorkaufs- und Rückkaufsrecht im Vergleich mit dem geltenden Recht (Art. 683 ZGB) massiv erweitert worden sind, besteht kein Bedürfnis mehr nach einer obligatorischen Bindung über den Vormerkungsschutz hinaus. Die Frist von 25 bzw. 10 Jahren stellt damit die Höchstdauer sowohl der vertraglichen Bindung als auch der möglichen Vormerkung des Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht dar.

Die Höchstdauer von 25 Jahren gilt nicht, wenn Vorkaufsrechte im Begründungsakt einer Stockwerkeigentumsgemeinschaft oder mittels nachmaliger Vereinbarung begründet werden (Art. 712c ZGB).

Artikel 216b Vererblichkeit und Abtretung

Vertragliche Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte sind vererblich, aber nicht abtretbar (Abs. 1). Den Parteien bleibt es vorbehalten, gegenseitige Abmachungen zu treffen.

Die Abtretung von Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechten bedarf der gleichen Form wie deren Begründung (Abs. 2). Dies bedeutet, dass die Abtretung limitierter Vorkaufsrechte öffentlich beurkundet werden muss (Art. 216 Abs. 2 revOR), während für die Abtretung nichtlimitierter Vorkaufsrechte Schriftlichkeit genügt (Art. 216 Abs. 3 revOR). Bereits nach heutiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist für die Abtretung eines Kaufsrechts die öffentliche Beurkundung erforderlich (BGE 111 II 143 ff., E. 3/c). Wenn sich der Entwurf nicht wie im Zessionsrecht (Art. 165 Abs. 1 OR) mit einfacher Schriftlichkeit begnügt, geschieht dies aus Ueberlegungen der Rechtssicherheit, und weil die Abtretung von Vorkaufs- Kaufs- und Rückkaufsrechten von grosser wirtschaftlicher Bedeutung sein kann.

Artikel 216c Vorkaufsrechte, Vorkaufsfall

Das Vorkaufsrecht kann nur beim Vorliegen eines Vorkaufsfalls geltend gemacht werden. Als Vorkaufsfall gilt der Verkauf (Art. 216 ff. OR). Ausdrücklich hält der Entwurf fest, dass auch jedes andere Geschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt, als Vorkaufsfall gilt (Abs. 1). Nur im Einzelfall kann entschieden werden, ob bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Gleichstellung mit einem Verkauf gerechtfertigt ist (BGE 92 II 160 ff.; E. 2-4).

Nicht um einen Vorkaufsfall handelt es sich bei Rechtsgeschäften, bei denen die Person des Erwerbers im Vordergrund steht (Schenkung, gemischte Schenkung, erbrechtlich motivierte Veräusserung). Gleiches gilt für Geschäfte, bei denen der Veräusserer als Gegenleistung nicht Geld erhält (Tausch, Verpfändung, güter- bzw. gesellschaftsrechtlich begründete Eigentumsübertragungen).

Soweit das bäuerliche Bodenrecht eine Erweiterung des Vorkaufsfalls erfordert, finden sich die entsprechenden Vorschläge im Entwurf zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (Art. 44 BGG).

In Übereinstimmung mit der geltenden Praxis⁴²⁾ hält der Entwurf fest, dass es sich bei der Erbteilung nicht um einen Vorkaufsfall handelt. Ein Vorkaufsfall liegt demgegenüber vor, wenn die Erbengemeinschaft das mit einem Vorkaufsrecht belastete Grundstück an einen Dritten veräussert.

Nicht um einen Vorkaufsfall handelt es sich, wenn das Grundstück enteignet oder, um eine Enteignung zu vermeiden, freihändig veräussert wird. Auch das enteignungsähnliche Rechtsgeschäft stellt keinen Vorkaufsfall dar. Dabei geht es insbesondere um Veräusserungen zum Zwecke der Bodenverbesserung (Art. 703 ZGB). Das Kriterium des Erwerbs zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, das den Vorkaufsfall nach Absatz 2 ausschliessen soll, geht nun aber bewusst über den Tatbestand der Enteignung und des enteignungsähnlichen Geschäfts hinaus. Das Gemeinwesen soll durch das Bestehen von Vorkaufsrechten grundsätzlich nicht an der Erfüllung öffentlicher Aufgaben

gehindert werden. Zur Beantwortung der Frage, was als öffentliche Aufgabe gilt, wird auf die ausführliche Bestimmung von Artikel 63 Absatz 1 Buchstabe g des Entwurfs zu einem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht verwiesen. Verneint man den Vorkaufsfall, so braucht sich das Gemeinwesen nicht mit dem Vorkaufsberechtigten auseinandersetzen. Dieser hat sich an den Vertragspartner zu halten, wenn er sich auf den Standpunkt stellt, dass ihm für den - zumindest faktischen - Verlust des Vorkaufsrechts eine Entschädigung zusteht.

Absatz 2 hält schliesslich fest, dass die Zwangsversteigerung bei vertraglichen Vorkaufsrechten nicht als Vorkaufsfall gilt. Damit wird eine klare gesetzliche Grundlage für Artikel 51 Absatz 1 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken geschaffen.

Das Vorkaufsrecht kann grundsätzlich nicht nur beim ersten, sondern bei jedem Vorkaufsfall, der in die vereinbarte Dauer von Artikel 216a fällt, ausgeübt werden. Die Parteien sind allerdings frei, vertraglich etwas anderes zu vereinbaren: Sie können beispielsweise vorsehen, dass das Vorkaufsrecht nur beim Eintritt des ersten Vorkaufsfalls ausgeübt werden kann.

Artikel 216d Wirkungen des Vorkaufsfalls, Bedingungen

Der Vorkaufsberechtigte ist darauf angewiesen, dass er über Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages in Kenntnis gesetzt wird. Dies hat grundsätzlich durch den Veräusserer zu geschehen (Abs. 1). Selbstverständlich müssen dem Vorkaufsberechtigten nur die Vertragsbestandteile bekannt gegeben werden, die für die Ausübung des Vorkaufsrechts von Bedeutung sind. Die Mitteilung ist an keine besondere Form gebunden.

Die Mitteilungspflicht, die den Veräusserer trifft, darf nicht mit jener des Grundbuchverwalters verwechselt werden, die sich darauf beschränkt, den Vorkaufsberechtigten über die ohne dessen Wissen erfolgten grundbuchlichen Verfügungen zu informieren (Art. 969 Abs. 1 revZGB).

Nach Absatz 2 entfaltet eine Aufhebung des Kaufvertrags (Art. 115 OR); nachdem das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist, gegenüber dem Vorkaufsberechtigten keine Wirkung. Jede andere Lösung würde dem Rechtsmissbrauch Tür und Tor öffnen (Art. 2 Abs. 2 ZGB, in Verbindung mit Art. 156 OR).

Der Vorkaufsberechtigte muss beim nichtlimitierten Vorkaufsrecht das Grundstück zu den Bedingungen übernehmen, die der Verkäufer mit dem Dritten vereinbart hat. (Abs. 3). Schwierigkeiten kann dieser Grundsatz dort bereiten, wo die Gegenleistung des Käufers nicht in Geld besteht. Soweit ein solches Geschäft noch als Vorkaufsfall gilt (Art. 216c Abs. 1 revOR), muss die vereinbarte Leistung in eine Geldforderung umgewandelt werden.

Artikel 216e Ausübung, Verwirkung

Die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht nach Eintritt des Vorkaufsfalls auszuüben, ist zeitlich eng begrenzt. Der Entwurf sieht eine dreimonatige (relative) Verwirkungsfrist vor, innert der der Vorkaufsberechtigte sein Recht ausüben kann. Den Vertragsparteien ist es freigestellt, eine kürzere Verwirkungsfrist zu vereinbaren. Die Frist beginnt zu laufen, sobald der Vorkaufsberechtigte vom Abschluss und vom Inhalt des Verkaufs Kenntnis erhalten hat (Abs. 1). Der Inhalt des Kaufvertrages muss dem Vorkaufsberechtigten nur insoweit bekannt sein, als er für die Ausübung des Vorkaufsrechts von Bedeutung ist. Ist der Vorkaufsberechtigte nicht vollständig über den Vorkaufsfall unterrichtet worden, beginnt die Verwirkungsfrist nicht zu laufen. Unter Umständen legt es aber der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) nahe, dass sich der Vorkaufsberechtigte selber um die ihm fehlenden Informationen bemüht.

Die Frist ist gewahrt, wenn die Ausübungserklärung innert dreier Monate dem mit dem Vorkaufsrecht belasteten Veräusserer zugegangen ist. Ist zwischenzeitlich schon ein neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden, so hat sich die Ausübungserklärung an diesen zu richten, weil nur der im

Grundbuch eingetragene Eigentümer in der Lage ist, dem Vorkaufsberechtigten das Eigentum am Grundstück zu verschaffen.

Die Vormerkung des Vorkaufsrechts im Grundbuch ist - wie die Eintragung der Eigentumsübertragung (Art. 656 Abs. 1 ZGB) - konstitutiver Natur (BGE 85 II 565 ff.). Wird deshalb das Vorkaufsrecht nicht vorgemerkt und hat der Erwerber das Vorkaufsrecht nicht vertraglich übernommen (Art. 175 OR), so kann der Vorkaufsberechtigte nur noch den Veräusserer wegen Nichterfüllung des Vorkaufsvertrags belangen (Art. 97 Abs. 1 OR, in Verbindung mit Art. 184 Abs. 1 OR).

Der Entwurf verzichtet darauf, neben der relativen eine absolute Verwirkungsfrist aufzustellen. Subsidiär gilt die Frist von zehn Jahren (Art. 127 OR).

322 Bodenverschiebungen

Artikel 660a

Mit diesem Artikel wird der Grundsatz der Unverrückbarkeit der Grenzen (Art. 660 ZGB) eingeschränkt. Die Bestimmung ermächtigt die Kantone, Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen auszuscheiden und sie einer abweichenden Ordnung zu unterstellen. Nach dieser abweichenden Ordnung folgen die Grenzen grundsätzlich innerhalb des vom Kanton ausgeschiedenen Perimeters dem Gelände, verschieben sich also ebenfalls.

Die Zahl der Gebiete mit Bodenverschiebungen, für die eine abweichende rechtliche Ordnung angebracht ist, ist verhältnismässig gering (ca. 4 Prozent der Gesamtfläche der Schweiz). Hinzu kommt, dass die Beschaffenheit, die Ursache, die Dauer und die Intensität der Bodenverschiebungen ein kantonal und regional unterschiedliches Bild zeigen. In Uebereinstimmung mit einer Mehrheit der Vernehmlassungsadressaten wurde deshalb darauf verzichtet, die Umschreibung und Auscheidung der den Sondernormen zu unterstellenden Gebiete durch Bundesrecht näher zu regeln. Der allgemeine Hinweis in Absatz 2 soll indessen zum Ausdruck bringen, dass die Art der Bodenbedeckung, die Bodennutzung sowie der Wert der betroffe-

nen Grundstücke als massgebliche Kriterien zu berücksichtigen sind.

Dem Bedürfnis nach Publizität wird durch Absatz 3 Rechnung getragen (Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer und Anmerkung im Grundbuch).

Artikel 660b

Bodenverschiebungen verlaufen oftmals ungleichmässig, was insbesondere in erschlossenen und überbauten Gebieten dazu führen kann, dass eine zweckmässige Nutzung des Grundstücks erschwert oder verunmöglicht wird. Im Interesse einer zweckmässigen Bodennutzung und damit auch des Rechtsverkehrs mit Grundstücken soll für solche Fälle die Möglichkeit einer Grenzverbesserung vorgesehen werden. Zu diesem Zweck räumt dieser Artikel den betroffenen Grundeigentümern einen privatrechtlichen Anspruch auf Neufestsetzung einer infolge Bodenverschiebung unweckmässig gewordenen Grenze ein, und zwar unter Ausgleich eines allfälligen Mehr- oder Minderwertes.

Der privatrechtliche Anspruch auf Grenzberichtigung tritt neben die Möglichkeit, Bodenverbesserungsmassnahmen kraft öffentlichen Rechts zu treffen (Art. 702 f. ZGB). Weil die Kantone von dieser Möglichkeit nur zum Teil und in unterschiedlicher Art Gebrauch machen, drängt sich für den privatrechtlichen Anspruch eine einheitliche und gesamtschweizerische Lösung auf.

Artikel 668 Absatz 3 und 973 Absatz 2

Die Preisgabe des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen für bestimmte Gebiete hat Auswirkungen auf weitere sachenrechtliche Bestimmungen des Zivilgesetzbuches. So kann die Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchplanes (Art. 668 ZGB) nicht mehr gelten, weil dort, wo es sich um andauernde Verschiebungen handelt, die Richtigkeit der Grenzen (d. h. Uebereinstimmung von Grenze und Gelände) nur im Zeitpunkt der

Vermessung gewährleistet ist. Aus dem gleichen Grund muss für solche Grenzen auch der öffentliche Glaube (Art. 973 ZGB) ausgeschlossen werden.

Artikel 703 Absatz 3

Diese Ergänzung schafft kein neues Recht, sondern ist - im Sinne eines unechten Vorbehaltes - als Hinweis auf diese Möglichkeit zu verstehen.

323 Ausfertigung des Pfandtitels

Artikel 857

Heute müssen Schuldbrief und Gült vom Grundbuchverwalter und einer durch das kantonale Recht bezeichneten Behörde oder Amtsstelle unterzeichnet werden (Art. 857 Abs. 2 ZGB). In der Expertenkommission, die sich mit der Revision der Grundbuchverordnung beschäftigt hat, wurde angeregt, auf die überflüssige zweite Unterschrift zu verzichten. Es wird deshalb vorgeschlagen, dass künftig der Pfandtitel nur noch vom Grundbuchverwalter unterzeichnet werden muss. Den Kantonen bleibt es immerhin freigestellt, den Pfandtitel von der Urkundsperson mitunterzeichnen zu lassen.

Die Absätze 1 und 3 bleiben unverändert.

324 Viehverpfändung

Artikel 885

Die Revision beschränkt sich auf die Gebührenerhebung bei der Viehverpfändung (Abs. 2 und 3). Es ist nicht einzusehen, weshalb bei der Viehverpfändung, die wesentlich von ihrer ursprünglichen Bedeutung verloren hat, hinsichtlich der Kompetenz zur Festlegung der Gebühren etwas anderes gelten sollte als bei den Grundbuchgebühren (Art. 954 Abs. 1 ZGB).

Der Erlass der Gebührentarife durch die Kantone bedarf - wie bei den Grundbuchgebühren - der Genehmigung durch den Bund. Der unterbreitete Vorschlag entspricht den Grundsätzen der Aufgabenteilung Bund-Kantone.

Artikel 970

Die vorgeschlagene Revision der Bestimmung über die Oeffentlichkeit des Grundbuchs hat vor allem zum Ziel, eine bundesrechtliche Grundlage dafür zu schaffen, dass die Kantone gewisse Grundbuchvorgänge ohne Nachweis eines besonderen Interesses allgemein zugänglich machen können. Damit soll eine vielerorts geübte, langjährige Publikationspraxis, die vom Bundesgericht kürzlich als bundesrechtswidrig bezeichnet worden ist (Urteil des Bundesgerichts vom 29.1.1988 = Pra. 77 Nr. 143; BGE 112 II 422 ff., E. 4-6), künftig zulässig sein. Die Publikation muss sich dabei allerdings auf eine gesetzliche Grundlage des kantonalen Rechts stützen. Die vorgeschlagene Revision lässt im übrigen die Möglichkeit der Kantone unangetastet, für öffentliche Zwecke, insbesondere für die Erhebung von Steuern und Abgaben, auf die Grundbuchdaten zurückzugreifen.

Das geltende Recht erklärt das Grundbuch auf der einen Seite für öffentlich (Art. 970 Abs. 1 ZGB), auf der andern Seite wird der Zugang zum Grundbuch aber davon abhängig gemacht, dass ein Interesse glaubhaft gemacht wird (Art. 970 Abs. 2 ZGB). Der Entwurf verzichtet auf diese widersprüchliche Umschreibung der Oeffentlichkeit des Grundbuchs. Er beschränkt sich darauf, das Grundbuch demjenigen zu öffnen, der ein Interesse glaubhaft macht (Abs. 1). Das Einsichtsrecht umfasst auch den Anspruch auf einen Auszug aus dem Grundbuch. Das Einsichtsrecht reicht naheliegenderweise nur so weit, als ein geschütztes Interesse vorhanden ist (BGE 111 II 48 ff., E. 3; BGE 109 II 208 ff., E. 3-5). Eine Erweiterung der heute rechtlich geschützten Interessen für eine erfolgreiche Einsichtnahme ins Grundbuch ist nicht beabsichtigt. Dass sich

das geltend gemachte Interesse auf ein näher bezeichnetes Grundstück bzw. Grundstücksblatt - oder näher bezeichnete Grundstücke bzw. Grundstücksblätter - beziehen muss, versteht sich von selbst. Diese Voraussetzung braucht deshalb nicht wie im geltenden Recht (Art. 970 Abs. 2 ZGB) besonders erwähnt zu werden.

Wenn der Entwurf darauf verzichtet, bei der Einsichtnahme in das Grundbuch die Gegenwart eines Grundbuchbeamten zu verlangen, geschieht dies im Blick auf künftige Möglichkeiten der Datenaufarbeitung und Datenübermittlung, die eine solche Einschränkung bald einmal als überholt erscheinen liesse. Dabei wird nicht verkannt, dass der Zugang zum Grundbuch auch künftig im Interesse des Datenschutzes einer Kontrolle unterstellt sein muss. Eine entsprechende Bestimmung findet sich bereits in Artikel 111a der Grundbuchverordnung (SR 211.432.1) für die computerunterstützte Grundbuchführung.

Die Kantone können den Zugang Privater zu Eintragungen im Grundbuch dadurch erweitern und erleichtern, dass sie die Publikation aller Eigentumsübertragungen anordnen. Publiziert werden dürfen alle Angaben, die zur einwandfreien Identifikation des Eigentümers (Name, Adresse, Wohnort) und des Grundstücks erforderlich sind. Für die vorgeschlagene Publikation spricht im wesentlichen die Ueberlegung, dass man von den Nichteigentümern nur dann verlangen kann, die Eigentümerbefugnisse zu respektieren (Art. 641 Abs. 2 ZGB), wenn man sich öffentlich als Eigentümer zu erkennen gibt. Eine bewusst geförderte Anonymisierung des Grundeigentums liegt nicht im Interesse der Eigentümer. Berechtigten Anliegen des Daten- und Persönlichkeitsschutzes trägt der Entwurf dadurch Rechnung, dass weder der Rechtsgrund noch die Gegenleistung, die für den Erwerb des Eigentums erbracht worden ist, publiziert werden dürfen.

Absatz 3 bleibt unverändert.

Artikel 976

Ziel der Revision der Bestimmung über die Löschung untergegangener dinglicher Rechte ist es, das Grundbuch von bedeutungslosen Eintragungen zu entlasten. Der Grundbuchführer soll nicht, wie dies heute der Fall ist (Art. 976 Abs. 3 ZGB), einen Zivilprozess führen müssen. Er kann vielmehr die Löschung eines untergegangenen Rechts auf Antrag des formell Belasteten oder von Amtes wegen vornehmen (Abs. 1). Ist dies geschehen, so hat er den formell Berechtigten die Löschung anzuzeigen (Abs. 2, in Verbindung mit Art. 969 Abs. 1 revZGB). Es liegt dann an der Partei, die sich in ihren Rechten verletzt glaubt, auf den Wiedereintrag des gelöschten Rechts zu klagen (Abs. 3). Die entsprechende Klage ist - wie die Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB) - zeitlich nicht befristet.

Eintragungen, Vormerkungen und Anmerkungen des Privatrechts können auf diese Weise gelöscht werden. Der Grundbuchverwalter darf dabei allerdings nur dann zur Löschung schreiten, wenn das Recht jede rechtliche Bedeutung verloren hat. Dies ist dann der Fall, wenn das Recht zeitlich befristet war und die Befristung aus dem Grundbuch hervorgeht. Nach Artikel 72 der Grundbuchverordnung hat bereits heute der Grundbuchverwalter die Pflicht, Vormerkungen zu löschen, wenn die in der Vormerkung angegebene Zeit abgelaufen ist. Eine Löschung auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen drängt sich praktisch aber vor allem dort auf, wo bei Grundstücksteilungen die Bereinigung von Dienstbarkeiten nicht korrekt und konsequent durchgeführt worden ist (Art. 744 ZGB). Am schwierigsten dürfte die Aufgabe des Grundbuchverwalters dort sein, wo die Löschung offensichtlich von der Würdigung von Tatsachen abhängt, die ausserhalb des Grundbuchs liegen. Der Grundbuchverwalter kann aufgrund der vorgeschlagenen Bestimmung beispielsweise ein Weiderecht löschen, wenn das belastete Grundstück vollständig überbaut worden ist. Wenn das Grundstück nicht überbaut ist und in einer Bauzone liegt, darf der Grundbuchführer nicht von Amtes wegen zur Löschung schreiten.

Er hat die Partei, die die Löschung verlangt, an den Richter zu verweisen (Art. 736 ZGB).

327 Verschiebung der Grundbucheinführung

Artikel 46 Schlusstitel des Zivilgesetzbuches

Das geltende Recht erlaubt es nicht, das eidgenössische Grundbuch als EDV-Grundbuch zu führen. Nach Artikel 111, 111a und 112 der Grundbuchverordnung ist einzig die computerunterstützte Grundbuchführung und Grundbuchorganisation zulässig. Der Entwurf sieht nun zusätzlich vor, dass die Eintragungen in einer kantonalen Einrichtung, die dem Grundbuch gleichgestellt ist, mit Hilfe des Computers bereinigt, gespeichert und - vorübergehend - weitergeführt werden können. Solche Möglichkeiten sollen nur dort bestehen, wo die Eintragungen so unübersichtlich geworden sind, dass der Aufwand für eine Bereinigung ohne Einsatz des Computers nicht mehr zu rechtfertigen wäre. Mit diesem Vorschlag, der als Absatz 3 zum sonst unveränderten Artikel 46 des Schlusstitels hinzutritt, soll den Kantonen ermöglicht werden, die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs unter Ausschöpfung sämtlicher Möglichkeiten der elektronischen Datenverarbeitung voranzutreiben.

Der Einsatz der elektronischen Datenverarbeitung im Sinne von Absatz 3 bedarf der Ermächtigung durch den Bundesrat. Sie wird erst erteilt, wenn die in Artikel 111 Absatz 1 der Grundbuchverordnung vorgesehene Systemprüfung durchgeführt worden ist.

4 Finanzielle und personelle Auswirkungen

41 Auswirkungen auf den Bund

Das bäuerliche Bodenrecht wird die Verwaltung des Bundes grundsätzlich nicht mit mehr administrativem Aufwand belasten als bisher. Das in der Sache zuständige Justiz- und Polizeid-

departement wird zwar in der Einführungsphase voraussichtlich vermehrt Auskünfte über Anwendungsfragen zu erteilen haben. Im wesentlichen wird es aber wie bisher vor allem zu Verwaltungsgerichtsbeschwerden zuhanden des Bundesgerichts Stellung nehmen. Das Bundesgericht, das als letzte Instanz über Entschiede der kantonalen Bewilligungsbehörden zu entscheiden haben wird, dürfte nicht wesentlich mehr belastet werden als bisher, da einige Kantone das vom Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vorgesehene Einspracheverfahren eingeführt haben. Insgesamt kann also von einer sehr geringen personellen Mehrbelastung des Bundes ausgegangen werden, die durch die vorhandene Infrastruktur bewältigt werden kann.

42 Auswirkungen auf Kantone und Gemeinden

Der eigentliche Vollzug des Gesetzes erfolgt durch die Kantone; die Bewilligungs- und Einsprachebehörden sind kantonal. Daraus erwächst ihnen ein gewisser personeller Mehraufwand. Die Kantone haben eine Einsprache- und eine Bewilligungsbehörde zu schaffen, beziehungsweise die entsprechenden Aufgaben bestehenden Behörden zu übertragen. Für jene Kantone, die bereits ein Einspracheverfahren nach Artikel 18 f. des Bundesgesetzes über die Erhaltung der bäuerlichen Grundbesitzes eingeführt haben, hält sich der Mehraufwand in engen Grenzen. Da über die Anzahl der Handänderungen von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken keine nach Kantonen aufgeschlüsselte Statistik verfügbar ist, lässt sich der entstehende Aufwand nicht näher quantifizieren. Den Grundbuchverwaltern erwächst zusätzliche Arbeit durch die neue Meldepflicht für Erwerbsgeschäfte über landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke. Demgegenüber stehen administrative Erleichterungen in der Grundbuchführung.

5 Legislaturplanung

Im sechsten Landwirtschaftsbericht stellte der Bundesrat die Ueberarbeitung der gesetzlichen Grundlagen des bäuerlichen

Bodenrechts in Aussicht (BBl 1984 III 565). Die Vorlage "Bäuerliches Bodenrecht" ist zudem im Bericht über die Legislaturplanung 1987 - 1991 angekündigt (BBl 1988 I 395 Ziff. 2.22). Nicht angekündigt wurde hingegen, dass mit dieser Botschaft auch eine Vorlage über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) beantragt wird. Im Verlauf des Vernehmlassungsverfahrens über den Vorentwurf zu einem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht sind verschiedene Probleme aufgeworfen worden, welche die Erarbeitung dieser zweiten Vorlage nahelegten (vgl. Ziff. 11 und 12). Es handelt sich dabei um eher untergeordnete Punkte, die einen mehr oder weniger engen Zusammenhang mit der ersten Vorlage (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht) aufweisen, weshalb auf eine besondere Botschaft über die Teilrevisionen des Zivilgesetzbuches und des Obligationenrechts verzichtet wurde.

6 Verhältnis zum europäischen Recht

Die Verfügungsbeschränkungen des Gesetzesentwurfs beim Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken (Realteilungsverbot, Zerstückelungsverbot, Einspracheverfahren) stehen im Einklang mit dem Europarecht. Keine bestehende oder in Aussicht genommene Bestimmung der Europäischen Gemeinschaft betrifft das bäuerliche Bodenrecht ausdrücklich. Es bestehen weder Empfehlungen noch Entschliessungen des Europarates zum bäuerlichen Bodenrecht. Auch im Rahmen der EFTA bestehen keine vertraglichen Verpflichtungen, die das bäuerliche Bodenrecht berühren. Gegenstand und Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts werden deshalb vom Europarecht grundsätzlich nicht berührt. Hinsichtlich der GATT-Bestimmungen stellt die Privilegierung bestimmter Landwirtschaftsstrukturen eine Ausweitung der nichttarifarisichen Schutzmassnahmen dar.

Hinsichtlich der struktur- und wirtschaftspolitischen Ueberlegungen wird auf Ziffer 212.2 verwiesen.

7 Rechtliche Grundlagen

71 Verfassungsmässigkeit

Das Bundesgesetz über das bauerliche Bodenrecht stützt sich auf die Artikel 22^{ter}, 31^{bis} Absatz 3 Buchstabe b und 64 der Bundesverfassung.

Artikel 22^{ter} Absatz 2 ermächtigt den Bund, auf dem Weg der Gesetzgebung im öffentlichen Interesse Eigentumsbeschränkungen vorzusehen.

Artikel 31^{bis} Absatz 3 Buchstabe b (Landwirtschaftsartikel) trägt dem Bund auf, unter Wahrung des Gesamtinteresses und nötigenfalls in Abweichung von der Handels- und Gewerbefreiheit Vorschriften "zur Erhaltung eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen Landwirtschaft sowie zur Festigung des bauerlichen Grundbesitzes" zu erlassen.

Artikel 64 verankert die Rechtsetzungszuständigkeit des Bundes auf dem Gebiet des Zivilrechts und bildet die verfassungsrechtliche Grundlage für die im Entwurf enthaltenen privatrechtlichen Vorschriften, insbesondere zu den allgemeinen und zu den bauerlichen Vorkaufsrechten sowie zum bauerlichen Erbrecht.

Die vorgeschlagene Ordnung des bauerlichen Bodenrechts enthält sowohl privatrechtliche wie auch öffentlichrechtliche Normen. Die Eigentumsbeschränkungen mussten auf die Eigentumsgarantie abgestimmt werden. Ausgangspunkt war dabei die Tatsache, dass das Bundesgericht und die herrschende Lehre der Eigentumsgarantie und anderen Verfassungsbestimmungen, welche die jeweilige Ausgestaltung des Eigentums mitbestimmen, grundsätzlich Gleichrangigkeit zumessen (vgl. etwa BGE 105 Ia 336, mit Hinweisen auf die Lehre, und statt vieler Jörg Paul Müller/Stefan Müller, Grundrechte, Besonderer Teil, Bern 1985, S. 291 f.). Aus diesem Grundsatz folgt, dass der Inhalt des verfassungsrechtlich gewährleisteten Eigentums durch Ausschöpfung der verfassungsmässigen Rechtsetzungskompetenzen des Bundes konkretisiert wird.

Die Konkretisierung ergibt sich vorab aus dem Landwirtschaftsartikel (31^{bis} Abs. 3 Bst. b BV) und aus der darauf gestützten gesetzlichen Ordnung. Diese hat seit je davon auszugehen, dass Bauernstand und Landwirtschaft als in ihren Existenzgrundlagen gefährdet gelten und der Bund demnach gehalten ist, in Erfüllung des Verfassungsauftrags die erforderlichen Massnahmen zu treffen. Mit der "Erhaltung des gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen Landwirtschaft" sind die wesentlichen Ziele der schweizerischen Landwirtschaftspolitik umschrieben. Der Bundesgesetzgeber hat bei der Neuordnung des Bodenrechts ein ausgewogenes Instrumentarium zu schaffen, das diesem strukturpolitischen Ziel entspricht, einerseits durch Rücksichtnahme auf gewachsene Strukturen (Familienbetrieb), andererseits in Abstimmung mit den im Gesamtinteresse liegenden Forderungen nach einer landwirtschaftlichen Unternehmungspolitik, die den schweizerischen Besonderheiten Rechnung trägt. Eine solche Ordnung, die überdies der Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes zu dienen hat, bedingt vielfältige Differenzierungen bei der Umschreibung der Eigentümerbefugnisse und lässt erkennen, dass sich im bäuerlichen Bodenrecht der Geltungsbereich der Eigentumsgarantie und jener der Handels- und Gewerbefreiheit überschneiden.

Die Verfügungsbeschränkungen des bäuerlichen Bodenrechts sind im Einklang mit den grundrechtlichen Garantien auszugestalten. Auf einen Exklusivanspruch des Selbstbewirtschafters auf den landwirtschaftlichen Boden ist deshalb zu verzichten. Immerhin sind aber Beschränkungen im Erwerb von landwirtschaftlichem Grundeigentum zulässig, soweit dafür ein hinreichendes öffentliches Interesse besteht. Der Entwurf stärkt zwar die Stellung des Selbstbewirtschafters gegenüber andern Interessenten an landwirtschaftlichem Boden erheblich - sowohl im bäuerlichen Privatrecht (Vorkaufsrechte, Erbrecht) als auch im öffentlichrechtlichen Bereich (Bewilligungs- und Einspracheverfahren). Der Gesetzesentwurf sieht aber auch die grundrechtlich gebotenen Differenzierungen vor. Das Selbstbewirtschaftersprinzip wird nicht starr angewandt, sondern lässt insbesondere Raum für familien- und strukturpolitische Anliegen.

Der Geltungsbereich des Gesetzes ist in zweifacher Hinsicht sorgfältig abzugrenzen. Zum einen ist eine sachgerechte Koordination des bürgerlichen Bodenrechts mit dem Raumplanungsrecht vorzunehmen. Dann ist aber auch zu beachten, dass die zulässige verfassungsrechtliche Eingriffstiefe für die beiden Bereiche unterschiedlich ist.

Das vorgeschlagene Realteilungs- und Zerstückelungsverbot ist zwar ein erheblicher Eingriff in die Verfügungs- und Vertragsfreiheit. Es beschränkt sich jedoch auf das sachlich Notwendige. Wenn andere öffentliche Interessen überwiegen, finden die Verbote nicht Anwendung (Bodenverbesserungen, Grenzbereinigungen, Enteignungen, Zwangsvollstreckung). Sofern es die agrarpolitischen Ziele erlauben, werden zudem Ausnahmen zugelassen. So können beispielsweise die Kantone Nebenerwerbsbetriebe generell vom Realteilungsverbot ausnehmen.

Der Expertenentwurf sah ein Bewilligungsverfahren für den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken vor. Aufgrund der Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens entschloss sich der Bundesrat, anstelle des Bewilligungsverfahrens ein Einspracheverfahren vorzusehen. Die Verfassungsmässigkeit des Bewilligungsverfahrens wurde im Vernehmlassungsverfahren nicht bestritten. Das Einspracheverfahren ist als geringerer Eingriff in die Vertrags- und Verfügungsfreiheit zu qualifizieren. Um so mehr ist es deshalb eine durch ausgewiesene öffentliche Interessen gerechtfertigte Einschränkung. Dies gilt insbesondere auch für die Einsprachegründe der Kapitalanlage, der Spekulation und des unzulässig hohen Preises. Hier, wie für das Einspracheverfahren insgesamt, halten sich die Eingriffe an den Rahmen, wie ihn das öffentliche Interesse erfordert. Die heutigen Ziele des Landwirtschaftsartikels lassen nicht zu, dass der Zugang zu landwirtschaftlichem Boden und die Entwicklung der Bodenpreise für den bürgerlichen Produktionsfaktor "Land" allein dem freien Markt überlassen werden. Eine richtig verstandene Eigentumsgarantie kann nicht den Sinn haben, agrarpolitisch unerwünschten Entwicklungen Vorschub zu leisten, die vom Gesetzgeber kraft

ausdrücklichem Verfassungsauftrag mit allen geeigneten Mitteln zu bekämpfen sind.

72 Delegation von Rechtsetzungsbefugnissen

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht kommt grundsätzlich ohne Verordnungsrecht aus. Ausnahmen bilden die in den Artikeln 11 Absatz 2 und 90 Absatz 2 des Gesetzes vorgesehenen Rechtsetzungsdelegationen an den Bundesrat. Bei Artikel 11 Absatz 2 handelt es sich um eine Kompetenz zum Erlass von Vollzugsbestimmungen im Zusammenhang mit der Berechnung des Ertragswerts. Diese bereits bestehende Kompetenz findet ihre neue Rechtsgrundlage nun im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht.

Artikel 90 Absatz 2 erteilt dem Bundesrat die Kompetenz, Vollzugsbestimmungen darüber zu erlassen, welche landwirtschaftlichen Grundstücke von der allgemeinen Anmerkungspflicht nach Artikel 90 Absatz 1 ausgenommen werden können und unter welchen Voraussetzungen eine Anmerkung von Amtes wegen gelöscht werden kann. Dabei handelt es sich um Vollzugsbestimmungen, die nicht in einer eigenständigen Verordnung, sondern im Rahmen einer Revision und Ergänzung der Grundbuchverordnung (SR 211.432.1) erlassen werden.

Statistische Angaben zum landwirtschaftlichen Bodenmarkt

I. Betriebsstrukturen

1. Betriebe nach Erwerbskategorien⁴³⁾

Erwerbskategorien	1975	1980	1985
Total	133 126	125 274	119 731
Haupterwerbsbetriebe ⁴⁴⁾	76 873	72 298	68 356
davon:			
Zuerwerbsbetriebe	12 052	11 129	11 298
Nebenerwerbsbetriebe	56 253	52 976	51 375
davon:			
Kleinstproduzenten	19 211	19 013	19 538

2. Landwirtschaftsbetriebe nach Kantonen 1985^{45/46)}

ZH	7 909	(4 637)	AR	1 407	(985)
BE	22 606	(14 678)	AI	884	(763)
LU	7 826	(6 201)	SG	8 251	(5 639)
UR	1 088	(667)	GR	5 571	(3 146)
SZ	2 596	(2 067)	AG	7 707	(3 906)
OW	1 172	(872)	TG	5 474	(3 753)
NW	761	(599)	TI	4 499	(865)
GL	749	(522)	VD	8 220	(5 428)
ZG	903	(718)	VS	15 033	(2 207)
FR	6 433	(4 396)	NE	1 830	(1 223)
SO	3 059	(1 672)	GE	711	(426)
BS	52	(13)	JU	1 872	(1 362)
BL	1 743	(960)			
SH	1 374	(651)	CH	119 731	(68 356)

3. Anzahl Haupterwerbsbetriebe nach Flächengrößenklassen⁴⁷⁾

Betriebe mit einer Kulturfläche von ...ha	Zahl der Betriebe		
	1965	1975	1985
Total	100 455	76 873	68 356
0 - 1,00	1 524	914	829
1,01 - 5'00	15 693	5 696	3 842
5,01 - 10'00	36 557	20 334	12 982
10,01 - 20'00	36 275	35 233	31 681
20,01 - 50'00	9 742	13 877	17 957
50,01 +	664	819	1 065

4. Landwirtschaftsbetriebe nach der Zahl der Parzellen⁴⁸⁾

Parzellen je Betrieb	Zahl der Betriebe		
	1965	1975	1985
Total	138 355	118 481	87 009
1	29 354	25 475	14 341
2	22 434	19 292	12 717
3 - 5	38 691	34 851	27 404
6 - 10	23 387	21 714	19 131
11 - 15	9 851	7 588	6 592
16 - 25	8 106	5 498	4 074
26 - 50	5 037	3 077	2 013
51 +	1 495	986	737

II. Kapitalverhältnisse

1. Aktiven und Schulden in Eigentümerbetrieben je Unternehmen^{49/50)}

	Talbetriebe			Bergbetriebe		
	Aktiven	Schulden	%	Aktiven	Schulden	%
1976	415 371	180 520	43	273 242	123 877	45
1978	452 268	195 254	43	294 710	142 743	48
1980	479 089	195 855	41	331 041	161 092	49
1982	524 397	216 824	41	357 785	171 025	48
1984	568 035	236 852	42	404 298	192 364	48
1986	622 744	257 133	41	447 333	217 584	49

2. Entwicklung der Kapitalverhältnisse in vergleichbaren Eigentümerbetrieben, 1974-1980⁵¹⁾

	Talbetriebe			Bergbetriebe		
	Anfang 1974	Zuwachs bis Ende 1980	%	Anfang 1974	Zuwachs bis Ende 1980	%
	Fr.	Fr.		Fr.	Fr.	
Aktiven	373 273	169 759	45	248 326	109 792	44
Schulden	161 415	16 073	10	108 073	18 380	17
Eigenkapital	211 858	153 686	73	140 253	91 412	65
Bereinigtes Eigenkapital ⁵²⁾	211 858	138 765	65	140 253	84 237	60

III. Grundbesitzverhältnisse

1. Betriebsflächen ohne Wald nach Besitzverhältnissen⁵³⁾

Kategorien	Verteilung in %			ha
	1965	1975	1985	1985
Total	100	100	100	1 097 122
Eigenes Land	64	58	57	622 662
Pachtland	} 36	41	42	459 299
Nutzniessungsland		1	1	15 161

2. Verteilung der Betriebsflächen ohne Wald nach Besitzvarianten⁵⁵⁾

Betriebe mit nur:	Verteilung der Fläche, ‰					
	Eigenland		Pachtland		Nutzniessungsland	
	1975	1985	1975	1985	1975	1985
Total	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Eigenland	364	304	-	-	-	-
Eigen- und Pachtland	595	642	534	606	-	-
Eigen- und Nutzniessungsland	11	15	-	-	337	378
Pachtland	-	-	420	337	-	-
Pacht- und Nutzniessungsland	-	-	15	16	136	123
Nutzniessungsland	-	-	-	-	104	189
Eigen-, Pacht- und Nutzniessungsland	30	39	31	41	423	310

3. Von wem übernahmen die Bauern den eigenen Boden?⁵⁶⁾

Der Boden wurde übernommen:	Anzahl Fälle 1985	in % der Fläche	
		1975	1985
Von den Eltern zu deren Lebzeiten	51 270	48	55
Von den Eltern auf dem Erbwege	29 693	29	22
Durch Kauf von andern Verwandten	6 696	5	4
Von andern Verwandten auf dem Erbwege	3 423	2	2
Durch Kauf von familienfremden Personen	23 374	14	12
Auf andere Weise	4 219	2	5
Total	118 675	100	100

4. Eigentümer des Pacht- und Nutzniessungslandes⁵⁷⁾

	Anzahl Fälle 1985	in % der Fläche	
		1975	1985
Bund	1 665	1	1
Kantone	2 976	2	2
Politische und andere Gemeinden	24 465	15	16
Andere juristische Personen	6 916	7	7
Eltern der Betriebsleiter	6 498	12	10
Verwandte der Betriebsleiter	10 025	7	7
Andere Personen	57 522	56	57
Total	110 067	100	100

5. Käuferstruktur in % der gekauften Fläche^{58/59)}

Landwirt	61,7	Kies/Bau	5,9
Gärtner	1,1	Jurist. Personen	3,9
Einzelpersonen	13,0	Oeffentliche Hand	10,5
Personengruppen	1,4	unbekannt	2,5

6. Verkäuferstruktur in % der verkauften Fläche⁶⁰⁾

Landwirt	20,3	Kies/Bau	0,6
Gärtner	0,5	Jurist. Personen	7,2
Einzelpersonen	32,1	Oeffentliche Hand	3,5
Personengruppen	31,6	unbekannt	4,2

7. Verkaufsgründe in % der erfolgten Verkäufe⁶¹⁾

Erbengemeinschaft	35,6	Alter	37,3
Finanzielle Schwierigkeiten	13,6	Angst vor dem neuen Bodenrecht	3,4
Auswanderung	3,4	Andere Gründe	6,8

8. Kaufgründe in % der erfolgten Käufe⁶²⁾

Weiterbewirtschaftung von Pachtland	53,3	Bessere Auslastung Gebäude	18,3
Erhöhung des Einkommens	20,0	Vermögensanlage	16,6
Abbau Nebenerwerb	5,0	Realersatz	13,3
Langfristige Existenzsicherung	100,0	Bessere Auslastung Arbeit	20,0
Bessere Auslastung Maschinen	33,3	Andere	28,3

9. Ergänzende Angaben zum Bodenmarkt, Kanton Bern⁶³⁾

Landwirtschaftliche Nutzfläche	200 000 ha
Eigenland	120 000 ha
innert 30 Jahren:	
von Eltern und Verwandten erworben	111 000 ha
freihändig erworben	9 000 ha
Fläche/Jahr	300 ha
in % der Nutzfläche	0,15 %

10. Vorkaufsrecht⁶⁴⁾

Angemeldete Kaufverträge	9314	
Vorkaufsrechtsbelastete Kaufverträge	569	6,1 %
Ausübung des Vorkaufsrechts	17	2,98 %
Eintragung des Vorkaufsberechtigten	1	0,17 %
Verschickte Anzeigen	2794	
Verhältnis Anzeige/Ausübung		0,60 %
Verhältnis Anzeige/Eintragung		0,04 %

IV. Preisentwicklung

1. Entwicklung der Bodenpreise pro m² in Fr.⁶⁵⁾

	ZH-Bauland Wohnzone	BE-Bauland	BE-Kultur- land
1976	135.2	73.9	3.0
1978	159.4	84.9	2.9
1980	162.4	109.3	5.9
1982	194.5	125.4	8.7
1984	235.9	143.0	8.5
1985	267.3	136.1	10.0

2. Entwicklung der Bodenpreise pro m² in Fr.⁶⁶⁾

	ZH-Wein- land	ZH-Ober- land	Lac/ Singine	Bern	Total
1976	5.34	3.81	-	3.17	4.40
1978	4.85	4.11	3.77	3.23	4.16
1980	7.70	7.13	4.12	8.91	6.45
1982	12.60	7.94	7.42	13.71	9.30
1984	16.92	13.58	6.65	16.60	13.27
1986	10.60	9.49	9.26	12.48	10.51

3. Indexierte Bodenpreisentwicklung: 1976-85⁶⁷⁾

	ZH-Bauland Wohnzone	BE-Bauland	BE-Kultur- land	Testre- gionen ⁶⁸⁾
1976	100.00	100.00	100.00	100.00
1978	117.90	114.91	96.04	94.57
1980	120.12	147.83	193.40	146.66
1982	143.86	169.74	288.49	211.26
1984	174.48	193.46	281.52	301.46
1985	197.71	184.18	330.03	266.62

4. Art und Weise der Preisbildung⁶⁹⁾

	Anzahl Nennungen in %	Durchschnitt- licher Preis pro m ² in Fr.
Zuschlag an den Meistbietenden	15	14.65
Fixer Verkaufspreis (durch den Verkäufer festgesetzt)	41	11.50
Fixer Kaufpreis (durch den Käufer festgesetzt)	15	8.75
Aushandeln des Preises zwischen dem dem Verkäufer und dem Käufer	27	11.30
Berechnung des Ertragswerts ⁷⁰⁾	2	(9.70)

5. Finanzierungsarten der Grundstückkäufe in % des Kaufpreises⁷¹⁾

Hypotheken	40,4	Verwandte	4,9
Landwirtschaftsbetrieb (Ersparnisse)	20,1	Erbschaft	21,8
Investitionskredite	1,5	Andere Mittel	0,2
Verkauf von Bauland	11,1		

Anmerkungen

- 1) Vgl. R. Hotz, Bäuerliches Grundeigentum, ZSR 113 (1979) II, S. 117 ff.; P. Pidoux, "Droit foncier rural", ZSR 113 (1979) II, S. 395 ff.
- 2) Vgl. O.K. Kaufmann, Das neue ländliche Bodenrecht der Schweiz, St. Gallen 1946, S. 25 ff.; R. Steppacher, Rechtsvereinheitlichung als Rechtserneuerung - Die Bauern und die Vereinheitlichung des Privatrechts auf Bundesebene in der Schweiz, Zeitschrift für Neuere Rechtsgeschichte, 9. Jahrgang, Wien 1987, S. 152 ff.; R. Jenny, Bäuerliches Bodenrecht, für eine umfassende, umweltgerechte Agrarpolitik, Bern 1987, S. 28 ff.; D. Degiorgi, Verfügungsbeschränkungen im bäuerlichen Bodenrecht, Basel 1988, S. 9 ff.
- 3) Vgl. Bundesratsbeschluss vom 19. Januar 1940 über Massnahmen gegen die Bodenspekulation und die Ueberschuldung sowie zum Schutz der Pächter.
- 4) Vgl. Botschaft vom 30. Dezember 1947 zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, BBl 1948 I 21 ff.
- 5) Vgl. P. Liver, Fragen des neuen landwirtschaftlichen Bodenrechts, ZSR 68 (1949), S. 31 ff.
- 6) Vgl. Eidgenössische Justizabteilung, Vorentwurf V vom März 1963; Bericht des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements vom 4. Mai 1963 zum Vorentwurf V der Expertenkommission über die Revision des Bundesgesetzes vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes.
- 7) Vgl. H. Huber, Rechtsgutachten über die Verfassungsmässigkeit des Vorentwurfs V vom März 1963 für die Revision des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951, insb. über die Verfassungsmässigkeit der vorgesehenen Schaffung einer Zonenordnung, vom 21. November 1964.
- 8) Vgl. Ergänzungsbotschaft vom 8. März 1971 zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechts, BBl 1971 I 739 f.
- 9) Vgl. Bericht über den Stand und die Entwicklung der Bodennutzung und Besiedlung in der Schweiz (Raumplanungsbericht 1987), BBl 1988 I 871 ff.
- 10) Vgl. Motion NR Ruffy vom 9. Oktober 1986. Sie verlangt eine eidgenössische Bodenpreisstatistik. Die Motion wurde am 20. März 1987 vom Nationalrat überwiesen. Momentan befasst sich das Nationale Forschungsprogramm 22 unter anderem auch mit dem Funktionieren des landwirtschaftlichen Bodenmarkts.
- 11) Ein Einspruchsverfahren kennen heute folgende Kantone: BE, SZ, NW, GL, ZG, FR, SO, BL, SH, AI, SG, GR, TG, VD, NE, JU und ZH.

- 12) Vgl. P. Caroni, Schlussbericht zur Frage der Revisionsbedürftigkeit des Vorkaufsrechts des ZGB, OR und EGG, erstattet im Auftrag des Bundesamtes für Justiz, Bern 1980, S. 1 ff.; A. Meier-Hayoz, Vom Vorkaufsrecht, ZBJV 92 (1956), S. 316 ff.
- 13) Vgl. Amtl. Bull. N. 1972 1164.
- 14) Die angegebenen Funktionen und Titel der Kommissionsmitglieder beziehen sich auf den Zeitpunkt der Ernennung.
- 15) Vgl. BBl 1984 III 563.
- 16) Vgl. Botschaft vom 16. Dezember 1985 über die "Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation", BBl 1986 I 153 ff., insb. 172.
- 17) Vgl. W. Neukomm/A. Czettler, Das bäuerliche Erbrecht, Brugg 1982, S. 53 f.
- 18) Vgl. Betriebswirtschaftliche Begriffe in der Landwirtschaft, 4. Auflage Landwirtschaftliche Lehrmittelzentrale, 3051 Zollikofen.
- 19) Vgl. Sechster Bericht über die Lage der schweizerischen Landwirtschaft und die Agrarpolitik des Bundes, BBl 1984 III 565 ff.
- 20) Vgl. Botschaft vom 11. Mai 1977 betreffend Aenderung des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen, BBl 1977 II 616 ff.
- 21) Vgl. B. Studer/E. Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 1987, S. 204.
- 22) Vgl. W. Neukomm/A. Czettler, (Anm. 17) S. 124 f.
- 23) Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986, S. 45 f.
- 24) Vgl. E. Hofer, Die neue Konzeption der Ertragswert-schätzung in der Schweiz, Diss. ETH 6762, S. 261 ff.
- 25) Vgl. B. Studer/E. Hofer, (Anm. 21) S. 232.
- 26) Vgl. P. Salzgeber, Art. 619 ZGB - Zum Gewinnanteilsrecht der Miterben bei Einräumung eines Kaufsrechts, SJZ 81 (1985), S. 153 ff., insb. S. 155 ff.
- 27) Nach P. Liver, Zum Gewinnanteilsrecht der Miterben, ZBGR 54 (1973), S. 6 ff., muss - de lege lata - ein erzielter Gewinn selbst dann geteilt werden, wenn die Sache zum Verkehrswert übernommen worden ist.
- 28) Vgl. bejahend P. Piotet, "L'annotation au registre foncier du droit au gain des cohéritiers et autres créanciers (art. 619^{quinquies} CC)", ZBGR 63 (1982), S. 1 ff., insb. S. 5 f.; R. Schwager, Das bäuerliche Gewinnanteilsrecht in der Zwangsvollstreckung gegen den Uebernehmer, SJZ 77 (1981), S. 308 ff., insb. S. 310; verneinend P. Liver, Die Vormerkung des Gewinnanspruches der Miterben gemäss dem revidierten Art. 619 ZGB, ZBGR 62 (1981), S. 129 ff., insb. S. 131 f.
- 29) Vgl. bereits E. Huber, Erläuterungen zum Vorentwurf, Bd. 1, Bern 1914, S. 466; A. Homberger, Zürcher Kommentar IV/3, Zürich 1938, N. 65 zu Art. 959: "Der Gesetz-

- geber hätte einfacher und systematisch richtiger die Sicherstellung der Miterben durch ein gesetzliches Pfandrecht analog zu Art. 837 Ziff. 2 erreicht."
- 30) Vgl. Heidi Etter-Strebel, Die Interessenlagen von Ehefrau und Kind im bäuerlichen Bodenrecht, Diss. iur., Zürich 1987, S. 255.
 - 31) Vgl. H. Deschenaux/P.-H. Steinauer, Le nouveau droit matrimonial, Bern 1987, S. 95 f.
 - 32) Vgl. A. Bühler, Zwei Lücken der Gesetzgebung über den Kindskauf (Art. 218^{Quinquies} OR), SJZ 72 (1976), S. 374 ff., insb., S. 376 ff.
 - 33) Vgl. P. Pidoux, (Anm. 1) S. 430 ff.
 - 34) Vgl. P. Tuor/V. Piconi, Berner Kommentar III/2, Bern 1964 N. 8 und 15 ff. zu Art. 538.
 - 35) Vgl. A. Escher, Zürcher Kommentar III/2, Zürich 1960, N. 49 zu Art. 620 ZGB.
 - 36) Das Bundesgericht hat in BGE 90 II 135 ff. eine gegen-
teilige Auffassung vertreten, um eine rechtsmissbräuch-
liche Ausübung eines Vorkaufsrechts zu verhindern.
 - 37) Vgl. P. Liver, Schweizerisches Privatrecht V/1, Basel
1977, S. 148; H.-P. Friedrich, Fehler in der Grundbuch-
vermessung, ZBGR 58 (1977), S. 153; A. Meier-Hayoz,
Berner Kommentar IV/1/2, Bern 1964, N. 2 zu Art. 660.
 - 38) Vgl. A. Meier-Hayoz, Berner Kommentar IV/1/3, Bern
1975, N. 79 zu Art. 682.
 - 39) Vgl. A. Meier-Hayoz, (Anm. 38) N. 8 ff. zu Art. 681.
 - 40) Vgl. A. Meier-Hayoz, (Anm. 38) N. 67 ff. zu Art. 681.
 - 41) Vgl. H. Merz, Zur zeitlichen Begrenzung des Kaufs- Vor-
kaufs- und Rückkaufsrechts, Festgabe Simonius, Basel
1955, S. 235 ff., insbesondere S. 239 ff.; P. Liver,
Zürcher Kommentar IV/2a/1, Zürich 1980, N. 137 ff. der
allgemeinen Einleitung; Th. Guhl/H. Merz/M. Kummer, Das
schweizerische Obligationenrecht, Zürich 1980, S. 307.
 - 42) Vgl. A. Meier-Hayoz, (Anm. 38) N. 162 und 168 zu Art.
681.
 - 43) Vgl. Eidgenössische Betriebszählung 1985, Strukturzah-
len der Landwirtschaftsbetriebe, Bern 1985, S. 17.
 - 44) Der Betriebsleiter bezeichnet sich als hauptberuflicher
Landwirt, wobei der Betrieb nach einer Schätzung minde-
stens ein Arbeitsvolumen von 1500 Stunden pro Jahr er-
reichen muss. Vgl. Strukturzahlen, (Anm. 43) S. 13. Der
Begriff des Haupterwerbsbetriebs, welcher der statisti-
schen Erhebung zugrunde liegt, deckt sich nicht mit dem
Begriff des Haupterwerbsbetriebs in Artikel 8 Absatz 1
des Entwurfs zu einem Bundesgesetz über das bäuerliche
Bodenrecht.
 - 45) Vgl. Strukturzahlen, (Anm. 43) S. 23.
 - 46) Bei den in Klammer gesetzten Zahlen handelt es sich um
die Haupterwerbsbetriebe.
 - 47) Vgl. Strukturzahlen, (Anm. 43) S. 21.

- 48) Vgl. *Strukturzahlen*, (Anm. 43) S. 56. Die Parzellen entsprechen nicht notwendigerweise den Grundstücken im Sinne des Sachenrechts (Art. 665 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB).
- 49) Vgl. Sechster Bericht über die Lage der schweizerischen Landwirtschaft und die Agrarpolitik des Bundes, BBl 1984 III 535 (Tabelle 27 [nachgeführt]).
- 50) Die Angaben je Unternehmen entsprechen der Gesamtheit der ausgewiesenen Aktiven (auch auf Nebengeschäften) und Schulden. Die unter Betrieb registrierten Aktiven entsprechen dabei dem Buchwert des Landguts und des Pächterinventars. Für das Landgut liegt dieser Wert in der Regel im Bereich des Ertrags- oder des Schätzwertes; der Verkehrswert findet darin praktisch keinen Niederschlag.
- 51) Vgl. Sechster Bericht über die Lage der schweizerischen Landwirtschaft und die Agrarpolitik des Bundes, BBl 1984 III 537 (Tabelle 28).
- 52) Es handelt sich vorliegend um das bereinigte Eigenkapital, das den Ersparnissen entspricht.
- 53) Vgl. *Strukturzahlen*, (Anm. 43) S. 48.
- 54) Das Nutzniessungsland war früher vor allem für Angehörige von Burggemeinden und ähnlichen Körperschaften von Bedeutung. Vgl. *Strukturzahlen*, (Anm. 43) S. 48.
- 55) Vgl. *Strukturzahlen*, (Anm. 43) S. 49.
- 56) Vgl. *Strukturzahlen*, (Anm. 43) S. 50.
- 57) Vgl. *Strukturzahlen*, (Anm. 43) S. 51.
- 58) Vgl. H. Popp/R. Schwarzenbach/E. Kälin, Nationales Forschungsprogramm 22 ("Nutzung des Bodens in der Schweiz"), *Der Bodenmarkt in der Landwirtschaftszone*, Dritter Zwischenbericht vom 31. Juli 1988, S. 22.
- 59) Die Angaben basieren auf einer Untersuchung der Handänderungen in den Gebieten Zürcher-Weinland, Zürcher-Oberland, Lac/Singine (FR), Bern.
- 60) Vgl. *Bodenmarkt*, (Anm. 58) S. 29.
- 61) Vgl. *Bodenmarkt*, (Anm. 58) S. 47.
- 62) Vgl. *Bodenmarkt*, (Anm. 58) S. 49. Die Angabe mehrerer Kaufsgründe war möglich.
- 63) Vgl. Ruedi Baumann, Nationales Forschungsprogramm 22 ("Nutzung des Bodens in der Schweiz"), *Die Einflussfaktoren auf die Bodenpreise in Landwirtschaftszonen*, Erster Zwischenbericht vom 30. September 1987, S. 3 ff.
- 64) Die folgenden Angaben basieren auf einer im Kanton Solothurn durchgeführten Untersuchung der zwischen 1953 und 1956 erfolgten Handänderungen, BBl 1970 I 816.
- 65) Für den Kanton Zürich: *Statistische Berichte des Kantons Zürich*, verschiedene Jahrgänge. Für den Kanton Bern: *Kantonale Steuerverwaltung/Amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte*, Statistik über die Kaufpreise, verschiedene Jahrgänge.
- 66) Vgl. *Bodenmarkt*, (Anm. 58) S. 10.

- 67) Vgl. *Bodenmarkt*, (Anm. 58) S. 18 [numerische Darstellung].
- 68) Es handelt sich um die in Anm. 59 aufgeführten Testregionen.
- 69) Vgl. *Bodenmarkt*, (Anm. 58) S. 56.
- 70) Der für einen Quadratmeter entrichtete Preis macht deutlich, dass die Ertragswertschätzung schliesslich nicht preisbestimmend war. Vgl. *Bodenmarkt*, (Anm. 58), S. 57.
- 71) Vgl. *Bodenmarkt*, (Anm. 58) S. 59.

**Bundesgesetz
über das bäuerliche Bodenrecht
(BGBB)**

Entwurf

vom

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf die Artikel 22^{ter}, 31^{bis} Absatz 3 Buchstabe b und 64 der Bundesverfassung,
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 19. Oktober 1988¹⁾,
beschliesst:*

1. Titel: Allgemeine Bestimmungen

1. Kapitel: Gegenstand und Geltungsbereich

1. Abschnitt: Gegenstand

Art. 1

Dieses Gesetz enthält Bestimmungen, die:

- a. den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und landwirtschaftlichen Grundstücken regeln;
- b. die Verpfändung landwirtschaftlicher Grundstücke begrenzen;
- c. die Teilung landwirtschaftlicher Gewerbe und die Zerstückelung landwirtschaftlicher Grundstücke beschränken.

2. Abschnitt: Geltungsbereich

Art. 2 Allgemeiner Geltungsbereich

¹ Dieses Gesetz gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die:

- a. ganz oder teilweise in der Landwirtschaftszone liegen;
- b. ganz oder teilweise in einer Schutzzone liegen, soweit eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist.

² Das Gesetz gilt ferner für:

- a. Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, einschliesslich angemessenem Umschwung, die nicht in der

¹⁾ BBI 1988 III 953

- Landwirtschaftszone oder in einer Schutzzone liegen und die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören;
- b. Waldgrundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören;
 - c. Grundstücke, die teilweise in der Landwirtschaftszone oder einer Schutzzone und teilweise in einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind;
 - d. Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind.
- ³ Das Gesetz gilt nicht für:
- a. landwirtschaftliche Grundstücke, die ganz in der Bauzone liegen und die nicht unter Absatz 2 Buchstabe a fallen;
 - b. Grundstücke mit nichtlandwirtschaftlicher Nutzung in der Landwirtschaftszone, soweit nicht Artikel 3 Absatz 2 Anwendung findet;
 - c. kleine Grundstücke von weniger als 10 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

Art. 3 Besonderer Geltungsbereich

- ¹ Für Miteigentumsanteile an landwirtschaftlichen Grundstücken gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes über die landwirtschaftlichen Grundstücke, soweit das Gesetz nichts anderes vorsieht.
- ² Für Grundstücke, die zu einem nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe gehören, das mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe eng verbunden ist, gelten die Artikel 17 Absatz 2 und 52 Absatz 2.
- ³ Die Bestimmungen dieses Gesetzes über den Gewinnanspruch gelten für alle Gewerbe und Grundstücke, die der Veräußerer zur landwirtschaftlichen Nutzung erworben hat.
- ⁴ Die Bestimmungen über die Grenzverbesserungen (Art. 58) und die Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung (Art. 79–85) gelten auch für kleine Grundstücke (Art. 2 Abs. 3 Bst. c).

Art. 4 Besondere Bestimmungen für landwirtschaftliche Gewerbe

- ¹ Für Grundstücke, die für sich allein oder zusammen mit andern Grundstücken ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden, gelten die besondern Bestimmungen dieses Gesetzes über die landwirtschaftlichen Gewerbe.
- ² Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.
- ³ Die Bestimmungen über landwirtschaftliche Gewerbe gelten nicht für landwirtschaftliche Grundstücke, die:
- a. zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, das nicht erhaltungswürdig ist (Art. 9);

- b. mit Genehmigung der Bewilligungsbehörde vom landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt werden dürfen.

Art. 5 Vorbehalte kantonalen Rechts

Die Kantone können:

- a. Nebenerwerbsbetriebe den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellen; sie können diese Unterstellung auf Betriebe mit einer bestimmten Mindestgrösse beschränken;
- b. die Anwendung dieses Gesetzes auf Anteils- und Nutzungsrechte an Allmenden, Alpen, Wald und Weiden, die im Eigentum von Allmendgenossenschaften, Alpengenossenschaften, Waldkorporationen oder ähnlichen Körperschaften stehen, ausschliessen, es sei denn, diese Rechte gehören zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe, für das die Bestimmungen dieses Gesetzes über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten;
- c. den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken durch Bürgergemeinden und Korporationen ihres Kantons vom Einspracheverfahren ausnehmen (Art. 63), sofern die Bürgergemeinden und Korporationen die Sache zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben benötigen.

2. Kapitel: Begriffe

Art. 6 Landwirtschaftliches Grundstück

¹ Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist.

² Als landwirtschaftliche Grundstücke gelten auch Anteils- und Nutzungsrechte an Allmenden, Alpen, Wald und Weiden, die im Eigentum von Allmendgenossenschaften, Alpengenossenschaften, Waldkorporationen oder ähnlichen Körperschaften stehen.

Art. 7 Landwirtschaftliches Gewerbe

¹ Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Einheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage für einen Haupterwerbsbetrieb der landwirtschaftlichen Produktion oder des produzierenden Gartenbaus dient.

² Bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, sind diejenigen Grundstücke zu berücksichtigen, die diesem Gesetz unterstellt sind (Art. 2).

³ Zudem sind zu berücksichtigen:

- a. die örtlichen Verhältnisse;
- b. die Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder

vorhandene umzubauen oder instanzustellen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Bewirtschafter tragbar sind.

⁴ Ein gemischtes Gewerbe gilt als landwirtschaftliches Gewerbe, wenn es überwiegend landwirtschaftlichen Charakter hat.

Art. 8 Haupterwerbsbetrieb, Nebenerwerbsbetrieb

¹ Als Haupterwerbsbetrieb gilt ein Betrieb, dessen Bewirtschaftung mehr als das halbe Arbeitspotential einer bäuerlichen Familie beansprucht und dessen Ertrag mehr als die Hälfte ihres Erwerbseinkommens ausmacht.

² Ein Betrieb, der diese Voraussetzungen nicht erfüllt, gilt als Nebenerwerbsbetrieb.

Art. 9 Nicht erhaltungswürdiges Gewerbe

¹ Ein Gewerbe ist nicht erhaltungswürdig, wenn es:

- a. eine ungünstige Betriebsstruktur aufweist oder
- b. seit mehr als sechs Jahren rechtmässig ganz oder weitgehend parzellenweise verpachtet ist und diese Verpachtung im Sinne von Artikel 31 Absatz 1 Buchstaben e und f des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985¹⁾ über die landwirtschaftliche Pacht weder vorübergehenden Charakter hat noch aus persönlichen Gründen erfolgt ist.

² Für nicht erhaltungswürdige landwirtschaftliche Gewerbe gelten die Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke.

Art. 10 Selbstbewirtschafter

¹ Selbstbewirtschafter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und das landwirtschaftliche Gewerbe persönlich leitet.

² Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten.

Art. 11 Ertragswert

¹ Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Für die Feststellung des Ertrags und des Zinssatzes ist auf das Mittel mehrerer Jahre (Bemessungsperiode) abzustellen.

¹⁾ SR 221.213.2

² Der Bundesrat regelt die Art der Berechnung, die Bemessungsperiode und die Einzelheiten der Schätzung.

2. Titel:

Privatrechtliche Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken

1. Kapitel: Erbteilung

1. Abschnitt: Im allgemeinen

Art. 12 Anspruch auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes

¹ Befindet sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Gewerbe, so kann jeder Erbe verlangen, dass ihm dieses in der Erbteilung zugewiesen wird, wenn er es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint.

² Verlangt kein Erbe die Zuweisung zur Selbstbewirtschaftung oder erscheint derjenige, der die Zuweisung verlangt, als ungeeignet, so kann jeder pflichtteils-geschützte Erbe die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes verlangen.

³ Wird das landwirtschaftliche Gewerbe einem andern Erben als dem überlebenden Ehegatten zugewiesen, so kann dieser verlangen, dass ihm auf Anrechnung an seine Ansprüche die Nutzniessung an einer Wohnung oder ein Wohnrecht eingeräumt wird, wenn es die Umstände zulassen. Die Ehegatten können diesen Anspruch mit einem Ehe- und einem Erbvertrag ausschliessen oder ändern.

Art. 13 Mehrere Ansprecher

¹ Erfüllt mehr als ein Erbe die Voraussetzungen für die Zuweisung, so kann der Erblasser durch letztwillige Verfügung oder durch Erbvertrag einen von ihnen als Übernehmer bezeichnen.

² Verlangt mehr als ein Erbe, der die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung erfüllt, die Zuweisung, so geht der Zuweisungsanspruch des gesetzlichen Erben demjenigen des eingesetzten Erben vor.

³ In den übrigen Fällen sind die persönlichen Verhältnisse für die Zuweisung massgebend.

Art. 14 Aufschiebung der Teilung

¹ Hinterlässt der Erblasser als Erben unmündige Nachkommen, so müssen die Erben die Erbengemeinschaft weiterbestehen lassen, bis entschieden werden kann, ob ein Nachkomme das Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernimmt.

² Erfüllt jedoch im Zeitpunkt des Erbgangs ein gesetzlicher Erbe die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung, so ist das Gewerbe diesem zuzuweisen.

³ Ist das landwirtschaftliche Gewerbe auf längere Zeit verpachtet und will es ein Erbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen, so kann er verlangen, dass der

Entscheid über die Zuweisung bis spätestens ein Jahr vor Ablauf des Pachtvertrages aufgeschoben wird.

Art. 15 Anspruch auf Zuweisung von Miteigentumsanteilen

Befindet sich in der Erbschaft ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe, so kann jeder Erbe unter den Voraussetzungen, unter denen er die Zuweisung des Gewerbes verlangen könnte, die Zuweisung des Miteigentumsanteils daran beanspruchen

Art. 16 Zuweisungsanspruch bei Gesamteigentum

¹ Befindet sich in der Erbschaft eine vererbliche Beteiligung an einem Gesamthandsverhältnis, so kann jeder Erbe unter den Voraussetzungen, unter denen er die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes geltend machen könnte, verlangen, dass er an Stelle des Verstorbenen Gesamthänder wird.

² Befindet sich in der Erbschaft eine Beteiligung an einem Gesamthandsverhältnis und wird dieses durch den Tod eines Gesamthänders aufgelöst, so kann jeder Erbe unter den Voraussetzungen, unter denen er die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes geltend machen könnte, verlangen, dass er an Stelle des Verstorbenen an der Liquidation des Gesamthandsverhältnisses mitwirkt.

Art. 17 Betriebsinventar, nichtlandwirtschaftliches Nebengewerbe

¹ Der Erbe, der die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes zur Selbstbewirtschaftung geltend macht, kann zudem verlangen, dass ihm das Betriebsinventar (Vieh, Gerätschaften, Vorräte usw.) zugewiesen wird.

² Ist mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe ein nichtlandwirtschaftliches Nebengewerbe eng verbunden, so kann der Erbe, der einen Anspruch auf Zuweisung geltend macht, die Zuweisung beider Gewerbe verlangen.

Art. 18 Teilung des Gewerbes

Gestattet das landwirtschaftliche Gewerbe nach Umfang und Beschaffenheit die Aufteilung in zwei oder mehr Gewerbe, die einer bäuerlichen Familie eine gute Existenz bieten, so darf das Gewerbe mit Genehmigung der Bewilligungsbehörde in dieser Weise aufgeteilt werden (Art. 61 Bst. b)

Art. 19 Anrechnung an den Erbteil

¹ Das landwirtschaftliche Gewerbe wird dem selbstbewirtschaftenden Erben zum Ertragswert an den Erbteil angerechnet.

² Das landwirtschaftliche Gewerbe wird zum doppelten Ertragswert an den Erbteil angerechnet, wenn es von einem pflichtteilsgeschützten Erben übernommen

wird, der es nicht selber bewirtschaften will oder dafür nicht als geeignet erscheint.

³ Das Betriebsinventar ist zum Nutzwert und das nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe zum Verkehrswert anzurechnen.

Art. 20 Erhöhung des Anrechnungswerts

¹ Hat der Erblasser in den letzten zehn Jahren vor seinem Tod Mittel zur Verbesserung des landwirtschaftlichen Gewerbes verwendet, so können die Miterben verlangen, dass der Anrechnungswert erhöht wird.

² Die Erhöhung entspricht der Differenz zwischen den vom Erblasser investierten Mitteln und der durch die Verbesserung bewirkten Erhöhung des Ertragswerts; sie vermindert sich um einen Zehntel für jedes volle Jahr, das seit der Verbesserung bis zum Tod vergangen ist.

³ Ergibt sich bei Anrechnung zum Ertragswert ein Überschuss an Erbschaftspassiven, so wird der Anrechnungswert entsprechend erhöht, höchstens aber bis zum Verkehrswert.

Art. 21 Beschränkung der Verfügungsfreiheit des Erblassers

¹ Der Erblasser kann einem pflichtteilsgeschützten Erben, der das Gewerbe selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint, den Anspruch auf Zuweisung nicht zugunsten eines Erben, der das Gewerbe nicht selber bewirtschaften will oder dafür nicht als geeignet erscheint, oder eines eingesetzten Erben entziehen.

² Vorbehalten bleiben die Enterbung und der Erbverzicht.

Art. 22 Anspruch auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks

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 im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.

² Die Bestimmungen über die Erhöhung des Anrechnungswerts bei landwirtschaftlichen Gewerben und die Beschränkung der Verfügungsfreiheit gelten sinngemäss.

Art. 23 Wegfall des Zuweisungsanspruchs

¹ Der Anspruch auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes entfällt, wenn der Ansprecher bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist, das einer bäuerlichen Familie eine gute Existenz bietet, oder wenn er wirtschaftlich über ein solches Gewerbe verfügt.

² Der Anspruch auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks entfällt, wenn der Ansprecher nach der Zuweisung Eigentümer eines grösseren landwirtschaftlichen Gewerbes wäre, als für eine überdurchschnittlich gute Existenz einer bäuerlichen Familie nötig ist, oder wenn er wirtschaftlich über ein solches Gewerbe verfügen würde.

Art. 24 Sicherung der Selbstbewirtschaftung
a. Veräusserungsverbot

¹ Wird in der Erbteilung ein landwirtschaftliches Gewerbe einem Erben zur Selbstbewirtschaftung zugewiesen, so darf er es in den kommenden zehn Jahren nur mit Zustimmung der Miterben veräussern.

² Keine Zustimmung ist nötig, wenn:

- a. ein Nachkomme das landwirtschaftliche Gewerbe erwirbt, der es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint;
- b. der Erbe das landwirtschaftliche Gewerbe zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dem Gemeinwesen veräussert (Art. 63 Abs. 1 Bst. g) oder es ihm zwangsweise entzogen wird;
- c. der Erbe mit Genehmigung der Bewilligungsbehörde davon einzelne landwirtschaftliche Grundstücke oder Grundstücksteile veräussert (Art. 61).

Art. 25 b. Kaufsrecht

¹ Gibt der Erbe innert zehn Jahren die Selbstbewirtschaftung endgültig auf, so hat jeder Miterbe, der das Gewerbe selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint, ein Kaufsrecht.

² Der Erbe, gegenüber dem das Kaufsrecht ausgeübt wird, hat Anspruch auf den Preis, zu dem ihm das landwirtschaftliche Gewerbe in der Erbteilung angerechnet worden ist. Er hat zudem Anspruch auf Entschädigung für die wertvermehrenden Aufwendungen; diese sind zum Zeitwert zu berechnen.

³ Das Kaufsrecht ist vererblich, aber nicht übertragbar. Es erlischt drei Monate nach Kenntnis der Aufgabe der Selbstbewirtschaftung, spätestens aber zwei Jahre nachdem die Selbstbewirtschaftung aufgegeben worden ist.

⁴ Das Kaufsrecht entfällt oder erlischt, wenn:

- a. ein Nachkomme das landwirtschaftliche Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen will und dafür als geeignet erscheint;
- b. der Erbe stirbt und einer seiner Erben das landwirtschaftliche Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen will und dafür als geeignet erscheint;
- c. das landwirtschaftliche Gewerbe dem Gemeinwesen zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe veräussert (Art. 63 Abs. 1 Bst. g) oder dem Erben zwangsweise entzogen wird;
- d. der Erbe mit Genehmigung der Bewilligungsbehörde davon einzelne landwirtschaftliche Grundstücke oder Grundstücksteile veräussert (Art. 61).

2. Abschnitt: Kaufsrecht der Geschwister

Art. 26 Grundsatz

¹ Befindet sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Gewerbe, das der Erblasser ganz oder zum grössten Teil von den Eltern oder aus deren Nachlass erworben hat, so steht jedem Geschwister des Erblassers, das nicht Erbe ist, ein Kaufsrecht zu, wenn es das Gewerbe selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint.

² Artikel 12 Absatz 3 gilt sinngemäss

Art. 27 Wegfall des Kaufsrechts

Das Kaufsrecht entfällt, wenn:

- a. das landwirtschaftliche Gewerbe bei der Erbteilung einem gesetzlichen Erben zugewiesen wird, der es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint, oder
- b. die Erbengemeinschaft das landwirtschaftliche Gewerbe einem Nachkommen des Verstorbenen überträgt, der es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint.

Art. 28 Voraussetzungen und Bedingungen

¹ Das Kaufsrecht kann unter den Voraussetzungen und zu den Bedingungen, die für das Vorkaufsrecht der Geschwister gelten, ausgeübt werden.

² Reicht der Preis, der für die Ausübung des Kaufsrechts nach den Bestimmungen über das Vorkaufsrecht zu zahlen ist, nicht aus, um die Erbschaftspassiven zu decken, so wird der Übernahmepreis entsprechend erhöht, höchstens aber bis zum Verkehrswert.

3. Abschnitt: Gewinnanspruch der Miterben

Art. 29 Grundsatz

¹ Wird einem Erben bei der Erbteilung ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zu einem Anrechnungswert unter dem Verkehrswert zugewiesen, so hat jeder Miterbe bei einer Veräusserung Anspruch auf den seiner Erbquote entsprechendem Anteil am Gewinn.

² Jeder Miterbe kann seinen Anspruch selbständig geltend machen. Dieser ist vererblich und übertragbar.

³ Der Anspruch besteht nur, wenn der Erbe das landwirtschaftliche Gewerbe oder das landwirtschaftliche Grundstück innert 25 Jahren seit dem Erwerb veräussert.

Art. 30 Veräusserung

¹ Als Veräusserung im Sinne von Artikel 29 gelten:

- a. der Verkauf und jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt;
- b. die Enteignung;
- c. der Einbezug eines Grundstücks in eine Bauzone, ausser es handle sich um ein Grundstück, das dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt bleibt (Art. 2 Abs. 2 Bst. a);
- d. der Übergang von einer landwirtschaftlichen zu einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung (Zweckentfremdung).

² Massgebend für den Zeitpunkt der Veräusserung sind:

- a. der Abschluss des Vertrags, mit dem sich der Veräusserer zur Eigentumsübertragung verpflichtet;
- b. die Einleitung des Enteignungsverfahrens;
- c. die Einleitung des Verfahrens für den Einbezug eines Grundstücks in eine Bauzone;
- d. bei Zweckentfremdung das Geschäft, mit welchem dem Berechtigten die nichtlandwirtschaftliche Nutzung erlaubt wird, oder die Handlung des Eigentümers, welche die Nutzungsänderung bewirkt.

Art. 31 Fälligkeit

Der Gewinnanspruch wird fällig:

- a. bei Verkauf oder Enteignung mit der Fälligkeit der Gegenleistung, die der Verkäufer oder Enteignete fordern kann;
- b. bei Einbezug eines Grundstücks in eine Bauzone mit dem rechtskräftigen Entscheid darüber;
- c. bei Zweckentfremdung, die der Eigentümer veranlasst, mit der Handlung, welche die Zweckentfremdung bewirkt.

Art. 32 Gewinn

¹ Der Gewinn entspricht der Differenz zwischen dem Veräusserungs- und dem Anrechnungswert. Wertvermehrende Aufwendungen am landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück kann der Erbe zum Zeitwert abziehen.

² Bei Einbezug eines landwirtschaftlichen Grundstücks in eine Bauzone wird für die Bemessung des Gewinns auf den mutmasslichen Verkehrswert und bei der vom Eigentümer veranlassten dauernden Zweckentfremdung auf den Zwanzigfachen Betrag des jährlichen Ertrags abgestellt.

³ Der Erbe kann für jedes volle Jahr, während dessen das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in seinem Eigentum stand, zwei Hundertstel vom Gewinn abziehen (Besitzdauerabzug).

⁴ Sofern dies für den Veräusserer günstiger ist, wird der Gewinnberechnung an Stelle des Besitzdauerabzugs ein erhöhter Anrechnungswert zugrunde gelegt.

Der Anrechnungswert wird um den Prozentsatz erhöht, um den der Ertragswert infolge Änderung der Bemessungsgrundlagen zugenommen hat.

Art. 33 Abzug für Realersatz

¹ Erwirbt der Erbe in der Schweiz Ersatzgrundstücke, um darauf sein bisher betriebenes landwirtschaftliches Gewerbe weiterzuführen, oder erwirbt er als Ersatz für das veräusserte Gewerbe ein anderes Gewerbe in der Schweiz, so darf er vom Veräusserungspreis den Erwerbspreis für einen ertragsmässig gleichwertigen Ersatz abziehen. Der Abzug darf den doppelten Ertragswert des Ersatzes nicht übersteigen

² Ein Abzug ist nur dann zulässig, wenn der Kauf in den zwei Jahren vor oder nach der Veräusserung stattgefunden hat.

³ Der Gewinnanspruch der Miterben bleibt erhalten, wenn die restlichen Grundstücke oder die Ersatzgrundstücke veräussert werden.

Art. 34 Abzug für Ausbesserung und Neuerstellung von Bauten und Anlagen

¹ Der Erbe kann vom Veräusserungspreis ferner den Betrag für die notwendige Ausbesserung einer landwirtschaftlichen Baute oder Anlage abziehen, sofern das Grundstück, auf dem sie sich befindet, aus der gleichen Erbschaft stammt und in seinem Eigentum bleibt.

² Berücksichtigt werden der Betrag, der im Zeitpunkt der Veräusserung nötig ist, und jener, den der Eigentümer in den letzten fünf Jahren vor der Veräusserung aufgewendet hat.

³ Erstellt der Erbe ersatzweise eine neue Baute oder Anlage, um damit den Weiterbestand der landwirtschaftlichen Nutzung zu sichern, so kann er vom Veräusserungspreis den für die Erstellung aufgewendeten Betrag abziehen.

⁴ Veräussert der Erbe später das Grundstück, auf dem sich die ausgebesserte oder neuerstellte Baute oder Anlage befindet, so darf er diesen Betrag nicht ein zweites Mal abziehen.

Art. 35 Sicherung des Gewinnanspruchs

¹ Ein Miterbe kann jederzeit seinen Gewinnanspruch durch Errichtung eines Grundpfandes (Grundpfandverschreibung) sichern lassen.

² Als Pfandsumme wird der Anteil an der Differenz zwischen dem Anrechnungswert und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Übernahme durch den Erben eingetragen. Bei einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrswerts, namentlich beim Einbezug des Grundstücks in eine Bauzone, kann der ungesicherte Teil des Anspruchs mittels einer weiteren Grundpfandverschreibung gesichert werden.

³ Der gesetzliche Anspruch auf Errichtung einer Grundpfandverschreibung fällt dahin, wenn der Erbe anderweitig hinreichende Sicherheit leistet.

Art. 36 Aufhebung oder Änderung des Gewinnanspruchs

Der gesetzliche Gewinnanspruch kann durch schriftliche Vereinbarung aufgehoben oder geändert werden.

2. Kapitel:

Aufhebung von vertraglich begründetem gemeinschaftlichem Eigentum

Art. 37 Zuweisungsanspruch, Grundsatz

¹ Wird vertraglich begründetes Gesamteigentum oder Miteigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe aufgelöst, so kann jeder Mit- oder Gesamteigentümer verlangen, dass ihm das landwirtschaftliche Gewerbe zugewiesen wird, wenn er es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint.

² Wird vertraglich begründetes Gesamteigentum oder Miteigentum an einem landwirtschaftlichen Grundstück aufgelöst, so kann jeder Mit- oder Gesamteigentümer verlangen, dass ihm das landwirtschaftliche Grundstück zugewiesen wird, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.

³ Zum Schutz des Ehegatten bleiben die Artikel 242 und 243 des Zivilgesetzbuches¹⁾ vorbehalten.

Art. 38 Anrechnungswert

¹ Bei der Auflösung von Mit- oder Gesamteigentum wird das landwirtschaftliche Gewerbe zum Ertragswert und das landwirtschaftliche Grundstück zum doppelten Ertragswert angerechnet. Für die Erhöhung des Anrechnungswerts gelten die Bestimmungen über die Erhöhung des Anrechnungswerts beim Vorkaufrecht sinngemäss (Art. 53).

² Bei der Auflösung von Mit- oder Gesamteigentum unter Ehegatten, die dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung unterstehen, bleibt Artikel 213 des Zivilgesetzbuches¹⁾ über die Erhöhung des Ertragswerts vorbehalten.

³ Bei der Auflösung einer Gütergemeinschaft kann der Anrechnungswert angemessen erhöht werden, wenn die besonderen Umstände nach Artikel 213 des Zivilgesetzbuches¹⁾ dies rechtfertigen.

⁴ Die Mit- oder Gesamteigentümer, denen das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück nicht zugewiesen worden ist, haben bei einer späteren Veräus-

¹⁾ SR 210

serung Anspruch auf den Gewinn nach den Bestimmungen über den Gewinnanspruch der Miterben.

Art. 39 Anwendung erbrechtlicher Bestimmungen

Die erbrechtlichen Bestimmungen über den Zuweisungsanspruch bei mehr als einem Ansprecher (Art. 13 Abs. 3), den Wegfall des Zuweisungsanspruchs (Art. 23) und die Sicherung der Selbstbewirtschaftung (Art. 24 f.) gelten sinngemäss.

Art. 40 Aufhebung und Abänderung

Vereinbarungen über den Anrechnungswert und die Aufhebung oder die Abänderung des Zuweisungsanspruchs bedürfen der öffentlichen Beurkundung. Sie können im Falle von Miteigentum im Grundbuch vorgemerkt werden.

3. Kapitel: Veräusserungsverträge

1. Abschnitt:

Allgemeine Verfügungsbeschränkungen bei Veräusserungen

Art. 41 Zustimmung des Ehegatten

¹ Der Eigentümer kann ein landwirtschaftliches Gewerbe, das er zusammen mit seinem Ehegatten bewirtschaftet, oder einen Miteigentumsanteil daran nur mit Zustimmung des Ehegatten veräussern.

² Kann er diese Zustimmung nicht einholen oder wird sie ihm ohne triftigen Grund verweigert, so kann er den Richter anrufen.

³ Zum Schutz der Wohnung der Familie bleibt Artikel 169 des Zivilgesetzbuches¹⁾ vorbehalten.

Art. 42 Vertraglicher Gewinnanspruch und vertragliches Rückkaufsrecht

¹ Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Veräusserer eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks Anspruch auf den Gewinn hat, wenn diese weiterveräussert werden. Dieser Anspruch untersteht den Bestimmungen über den Gewinnanspruch der Miterben, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben.

² Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück 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 Zivilgesetzbuch¹⁾)

¹⁾ SR 210

vorbehalten. Die Klage auf Herabsetzung und Ausgleichung verjährt nicht, solange der Gewinn nicht fällig ist (Art. 31).

³ Der Veräusserer kann mit dem Erwerber für den Fall, dass dieser die Selbstbewirtschaftung aufgibt, ein Rückkaufsrecht vereinbaren. Stirbt der Veräusserer und gibt der Erwerber die Selbstbewirtschaftung auf, so kann jeder Erbe, der das Gewerbe selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint, das Rückkaufsrecht selbständig geltend machen.

2. Abschnitt: Vorkaufsrecht der Verwandten

Art. 43 Gegenstand und Rangordnung

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

1. jeder Nachkomme;
2. jedes Geschwister, wenn der Veräusserer das Gewerbe 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 im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.

³ Das Vorkaufsrecht entfällt, wenn:

- a. der Veräusserer Gründe geltend macht, die eine Enterbung rechtfertigen würden, oder
- b. ein Grund für dessen Wegfall nach Artikel 51 vorliegt.

Art. 44 Vorkaufsfall

Ein Verwandter kann das Vorkaufsrecht auch dann geltend machen, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück:

- a. in eine Gütergemeinschaft, eine Gesellschaft, eine Genossenschaft oder eine andere Körperschaft eingebracht wird;
- b. unentgeltlich übertragen wird;
- c. an einen anderen Verwandten oder an den Ehegatten veräussert wird.

Art. 45 Übernahmepreis

Die Berechtigten können das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe zum Ertragswert und an einem landwirtschaftlichen Grundstück zum doppelten Ertragswert geltend machen.

Art. 46 Gemeinschaftliches Eigentum

Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück, an dem gemeinschaftliches Eigentum (Mit- oder Gesamteigentum) besteht, veräußert, so kann das Vorkaufsrecht auch ausgeübt werden, wenn das Verwandtschaftsverhältnis, welches das Vorkaufsrecht begründet, nur zu einem der Gesamt- oder Miteigentümer besteht.

Art. 47 Berechtigte im gleichen Rang

¹ Macht mehr als ein Berechtigter im gleichen Rang ein Vorkaufsrecht geltend, so kann der Verkäufer denjenigen bezeichnen, der in den Kaufvertrag eintreten soll.

² Verzichtet der Veräußerer darauf, so sind die persönlichen Verhältnisse für die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes massgebend.

3. Abschnitt: Vorkaufsrecht des Pächters

Art. 48 Gegenstand

¹ Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräußert, so hat der Pächter ein Vorkaufsrecht daran, wenn das Pachtverhältnis nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985¹⁾ über die landwirtschaftliche Pacht fortgesetzt wurde.

² Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräußert, so hat der Pächter ein Vorkaufsrecht daran, wenn:

- a. das Pachtverhältnis nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht fortgesetzt worden ist und
- b. der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.

³ Das Vorkaufsrecht der Verwandten geht demjenigen des Pächters vor.

⁴ Das Vorkaufsrecht entfällt, wenn ein Grund für dessen Wegfall nach Artikel 51 vorliegt.

Art. 49 Zwingendes Recht

Der Pächter kann nicht vor Eintritt des Vorkaufsfalles auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht verzichten.

¹⁾ SR 221.213.2

4. Abschnitt: Vorkaufsrecht an Miteigentumsanteilen

Art. 50

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

1. jeder Miteigentümer, der das Gewerbe selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint;
2. jeder Nachkomme, jedes Geschwister und der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten;
3. jeder andere Miteigentümer nach Artikel 682 des Zivilgesetzbuches¹⁾.

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 im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt;
2. jeder Nachkomme und der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Grundstück gelten;
3. jeder andere Miteigentümer nach Artikel 682 des Zivilgesetzbuches.

³ Der Miteigentümer, der ein landwirtschaftliches Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung oder ein landwirtschaftliches Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich beansprucht, kann das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe zum Ertragswert und an einem landwirtschaftlichen Grundstück zum doppelten Ertragswert geltend machen.

5. Abschnitt:

Gemeinsame Bestimmungen zu den bundesrechtlichen Vorkaufsrechten

Art. 51 Wegfall des Vorkaufsrechts

¹ Das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe entfällt, wenn der Ansprecher bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist, das einer bäuerlichen Familie eine gute Existenz bietet, oder wenn er wirtschaftlich über ein solches Gewerbe verfügt.

² Das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Grundstück entfällt, wenn der Ansprecher nach Ausübung des Vorkaufsrechts Eigentümer eines grösseren landwirtschaftlichen Gewerbes wäre, als für eine überdurchschnittlich gute Existenz einer bäuerlichen Familie nötig ist, oder wenn er wirtschaftlich über ein solches Gewerbe verfügen würde.

¹⁾ SR 210

Art. 52 Umfang des Vorkaufsrechts, Übernahmepreis

¹ Hat der Veräusserer das Betriebsinventar (Vieh, Gerätschaften, Vorräte usw.) mitverkauft, so kann er erklären, dass er dieses vom Verkauf ganz oder teilweise ausnehme, wenn das Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

² Ist mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe ein nichtlandwirtschaftliches Nebengewerbe eng verbunden, so kann der Vorkaufsberechtigte die Zuweisung beider Gewerbe verlangen.

³ Als Übernahmepreis für das Betriebsinventar und das nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe gilt der Anrechnungswert in der Erbteilung (Art. 19 Abs. 3).

Art. 53 Erhöhung des Übernahmepreises

¹ Hat der Verkäufer in den letzten zehn Jahren vor der Veräusserung Mittel zur Verbesserung des landwirtschaftlichen Gewerbes verwendet, so kann er verlangen, dass der Anrechnungswert erhöht wird.

² Die Erhöhung entspricht der Differenz zwischen den vom Verkäufer investierten Mitteln und der durch die Verbesserung bewirkten Erhöhung des Ertragswerts; sie vermindert sich um einen Zehntel für jedes volle Jahr, das seit der Verbesserung bis zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts vergangen ist.

³ Der Übernahmepreis entspricht in jedem Fall mindestens den Grundpfandschulden.

Art. 54 Gewinnanspruch des Veräusserers

¹ Hat der Eigentümer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück durch Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts unter dem Verkehrswert erworben und veräussert er es weiter, so hat der Veräusserer, gegen den das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, Anspruch auf den Gewinn.

² Die Bestimmungen über den Gewinnanspruch der Miterben gelten sinngemäss.

Art. 55 Sicherung der Selbstbewirtschaftung
a. Veräusserungsverbot

¹ Hat ein Eigentümer ein landwirtschaftliches Gewerbe durch Ausübung eines Vorkaufsrechts zur Selbstbewirtschaftung erworben, so darf er es in den kommenden zehn Jahren nur mit Zustimmung des Verkäufers veräussern.

² Keine Zustimmung ist nötig, wenn:

- a. ein Nachkomme das landwirtschaftliche Gewerbe erwirbt, der es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint;
- b. der Eigentümer das landwirtschaftliche Gewerbe zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dem Gemeinwesen veräussert (Art. 63 Abs. 1 Bst. g) oder es ihm zwangsweise entzogen wird;
- c. der Eigentümer mit Genehmigung der Bewilligungsbehörde davon einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile veräussert (Art. 61).

Art. 56 b. Rückkaufsrecht

¹ Gibt der Eigentümer innert zehn Jahren die Selbstbewirtschaftung endgültig auf, so hat der Verkäufer, gegen den das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist, ein Rückkaufsrecht.

² Das Rückkaufsrecht ist vererblich, aber nicht übertragbar. Ein Erbe, der das landwirtschaftliche Gewerbe selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint, kann das Rückkaufsrecht selbständig geltend machen.

³ Wird das Rückkaufsrecht ausgeübt, so hat der Eigentümer Anspruch auf den Preis, zu dem er das landwirtschaftliche Gewerbe übernommen hat. Er hat zudem Anspruch auf Entschädigung für die wertvermehrenden Aufwendungen; diese sind zum Zeitwert zu berechnen.

⁴ Das Rückkaufsrecht erlischt drei Monate nach Kenntnis der Aufgabe der Selbstbewirtschaftung, spätestens aber zwei Jahre nachdem die Selbstbewirtschaftung aufgegeben worden ist.

⁵ Das Rückkaufsrecht entfällt oder erlischt, wenn:

- a. ein Nachkomme des Eigentümers das landwirtschaftliche Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen will und dafür als geeignet erscheint;
- b. der Eigentümer stirbt und ein Erbe das landwirtschaftliche Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen will, der dafür als geeignet erscheint;
- c. der Eigentümer das landwirtschaftliche Gewerbe dem Gemeinwesen zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe veräussert (Art. 63 Abs. 1 Bst. g) oder es ihm zwangsweise entzogen wird;
- d. der Eigentümer mit Genehmigung der Bewilligungsbehörde davon einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile veräussert (Art. 61).

6. Abschnitt: Kantonale Vorkaufsrechte

Art. 57

¹ Die Kantone können Vorkaufsrechte vorsehen:

- a. an landwirtschaftlichen Grundstücken für Körperschaften, die zum Zwecke von Bodenverbesserungen gegründet worden sind, sofern das Grundstück in ihrem Bezugsgebiet liegt und der Erwerb dem Zweck der Körperschaft dient;
- b. an privaten Allmenden, Alpen und Weiden für Gemeinden, Allmend- und Alpengenossenschaften und ähnliche Körperschaften ihres Gebiets;
- c. an Nutzungs- und Anteilsrechten an einer Allmende, Alp oder Weide für die Allmend- oder Alpengenossenschaft oder ähnliche Körperschaft, die Eigentümerin dieser Allmende, Alp oder Weide ist.

² Die gesetzlichen Vorkaufsrechte des Bundesrechts gehen den kantonalen Vorkaufsrechten vor. Die Kantone regeln die Rangfolge der von ihnen eingeführten Vorkaufsrechte.

7. Abschnitt: Grenzverbesserungen

Art. 58

¹ Die Eigentümer benachbarter landwirtschaftlicher Grundstücke müssen bei der Verbesserung unzuweckmässiger Grenzen mitwirken.

² Sie können einen Landabtausch im erforderlichen Umfang oder die Abtretung bis höchstens fünf Aren fordern, wenn dadurch die Grenze eine wesentliche Verbesserung erfährt.

3. Titel:

Öffentlichrechtliche Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken

1. Kapitel:

Realteilungsverbot für landwirtschaftliche Gewerbe und Verbot der Zerstückelung landwirtschaftlicher Grundstücke

Art. 59 Grundsätze

¹ Von landwirtschaftlichen Gewerben dürfen nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden (Realteilungsverbot).

² Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot). Für Rebgrundstücke beträgt diese Mindestfläche 10 Aren. Die Kantone können grössere Mindestflächen festlegen.

³ Landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke dürfen zudem nicht in Miteigentumsanteile von weniger als einem Zwölftel aufgeteilt werden.

Art. 60 Nichtanwendung der Verbote

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

- a. im Rahmen einer Bodenverbesserung, bei der eine Behörde mitwirkt;
- b. zum Zweck einer Grenzverbesserung (Art. 58) oder einer Grenzberichtigung bei der Erstellung eines Werks;
- c. infolge einer Enteignung oder eines freihändigen Verkaufs, wenn dem Verkäufer die Enteignung angedroht wird;
- d. bei einer Zwangsvollstreckung.

Art. 61 Bewilligung von Ausnahmen

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

- a. das Gewerbe oder das Grundstück in einen Teil innerhalb und in einen Teil ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzes aufgeteilt wird;
- b. das landwirtschaftliche Gewerbe auch nach dessen Aufteilung oder Abtrennung eines Grundstücks oder eines Grundstücksteils einer bäuerlichen Familie noch eine gute landwirtschaftliche Existenz bietet oder

- c. ertragsmässig annähernd gleichwertige Grundstücke oder Grundstücksteile getauscht werden.

2. Kapitel: Einspracheverfahren

Art. 62 Grundsatz

¹ Der Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken unterliegt einem Einspracheverfahren nach den Bestimmungen dieses Kapitels.

² Als Erwerb gilt die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt.

Art. 63 Ausnahmen

¹ Keiner Einsprache unterliegt der Erwerb:

- a. durch Erbgang und durch erbrechtliche Zuweisung;
- b. durch einen Nachkommen, den Ehegatten, die Eltern oder ein Geschwister des Veräusserers;
- c. durch einen Mit- oder Gesamteigentümer;
- d. durch die Ausübung eines gesetzlichen Kaufs- oder Rückkaufsrechts;
- e. im Rahmen einer Bodenverbesserung, bei der Behörden mitwirken;
- f. zum Zweck der Grenzberichtigung;
- g. durch das Gemeinwesen und seine Anstalten zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück:
 1. unmittelbar dazu dient und auf ihrem Gebiet liegt;
 2. unmittelbar für die Erstellung eines standortgebundenen Werkes benötigt wird;
 3. als Realersatz bei Erstellung eines bestimmten Werks dient und ein eidgenössisches oder kantonales Gesetz die Leistung von Realersatz vorschreibt oder erlaubt;
- h. durch einen Enteigneten zum Zweck des Realersatzes. Dem Enteigneten ist gleichgestellt, wer wegen drohender Enteignung freihändig verkauft hat.

² Ein eingeleitetes Einspracheverfahren fällt dahin, wenn ein Verwandter oder ein Miteigentümer ein Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz ausübt und das Vorkaufsrecht anerkannt wird.

Art. 64 Einsprachegründe

¹ Die Einsprachebehörde (Art. 96 Abs. 2 Bst. b) erhebt gegen einen Vertrag auf Eigentumsübertragung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks Einsprache, wenn:

- a. der Erwerber es überwiegend als Kapitalanlage erwirbt;
- b. der Erwerber es zur Spekulation erwirbt;
- c. ein übersetzter Preis vereinbart wurde;
- d. der Erwerber nach dem Erwerb insgesamt über mehr landwirtschaftliche Grundstücke (Art. 2 Abs. 1) rechtlich oder wirtschaftlich verfügen würde, als für eine überdurchschnittlich gute Existenz einer bäuerlichen Familie nötig sind;
- e. das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt.

² Der Erwerb zur Selbstbewirtschaftung und der Erwerb zur Erweiterung eines landwirtschaftlichen Gewerbes schliessen den Einsprachegrund der Kapitalanlage aus.

Art. 65 Übersetzter Erwerbspreis

Ein Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er:

- a. die Preise vergleichbarer landwirtschaftlicher Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre erheblich übersteigt oder, bei fehlender Vergleichsmöglichkeit,
- b. in einem offensichtlichen Missverhältnis zum Ertragswert steht.

Art. 66 Zwangsversteigerung

¹ Erweist sich der Erwerb an einer Zwangsversteigerung im Einspracheverfahren als unzulässig, so hebt die Steigerungsbehörde den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an.

² Der erste Ersteigerer haftet für die Kosten einer erneuten Versteigerung.

Art. 67 Höchstpreis bei Zwangsversteigerung

¹ Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück in einer Zwangsversteigerung verwertet, so legt die Bewilligungsbehörde auf Ersuchen der Steigerungsbehörde den Höchstpreis fest.

² Wird der festgesetzte Höchstpreis von mehr als einer Person geboten, so entscheidet das Los über den Zuschlag.

Art. 68 Unzulässigkeit freiwilliger Versteigerung

Landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke dürfen nicht freiwillig versteigert werden.

Art. 69 Mitteilungspflicht

¹ Der Grundbuchverwalter teilt der Einsprachebehörde unverzüglich die Erwerbsgeschäfte mit, die bei ihm angemeldet werden und die dem Einsprache-

verfahren unterliegen. Die Kantone können diese Pflicht auch der Urkundsperson auferlegen.

² Im Falle der Zwangsversteigerung obliegt die Mitteilungspflicht der Steigerungsbehörde.

³ Muss der Erwerb nicht in das Grundbuch eingetragen werden, so ist der Erwerber meldepflichtig.

Art. 70 Einspracheberechtigung

¹ Zur Einsprache sind berechtigt:

- a. die Einsprachebehörde (Art. 96 Abs. 2 Bst. b);
- b. wer ein schutzwürdiges Interesse hat.

² Die Vertragsparteien sind nicht zur Einsprache berechtigt.

Art. 71 Einsprachefrist

¹ Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage. Sie beginnt im Zeitpunkt, in dem der Einsprecher Kenntnis vom wesentlichen Inhalt des Vertrags hat.

² Die Einsprache ist bei der Bewilligungsbehörde (Art. 96 Abs. 2 Bst. f) einzureichen.

Art. 72 Verwirkungsfrist

¹ Sind seit der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch mehr als sechs Monate vergangen, kann keine Einsprache mehr erhoben werden.

² Muss der Erwerb nicht in das Grundbuch eingetragen werden, so beträgt die Verwirkungsfrist zwei Jahre.

Art. 73 Entscheid über die Einsprache

¹ Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach Anhörung der Parteien frei über die Einsprache; sie ist nicht an die geltend gemachten Einsprachegründe gebunden.

² Sie teilt ihren Entscheid den Vertragsparteien, dem Einsprecher, der Einsprachebehörde und dem zuständigen Grundbuchamt mit.

3. Kapitel: Zivil- und verwaltungsrechtliche Folgen

Art. 74 Nichtig Rechtsgeschäfte

Rechtsgeschäfte, die den Verboten der Realteilung (Art. 59 Abs. 1), der Zerstückelung von Grundstücken (Art. 59 Abs. 2 und 3) und der freiwilligen Versteigerung (Art. 68) zuwiderlaufen oder die Umgehung dieser Verbote bezwecken, sind nichtig und geben keinen Anspruch auf Eintragung in das Grundbuch.

Art. 75 Widerruf der Bewilligung

¹ Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn ihn der Erwerber durch falsche Angaben erschlichen hat.

² Sind seit der Eintragung des Rechtsgeschäfts im Grundbuch mehr als zehn Jahre vergangen, so kann der Entscheid nicht mehr widerrufen werden.

Art. 76 Ungültige Rechtsgeschäfte

¹ Rechtsgeschäfte, die dem Einspracheverfahren unterliegen, werden mit der Gutheissung der Einsprache ungültig. Solange die Ungültigkeit des Rechtsgeschäfts nicht feststeht, besteht ein Anspruch auf Eintragung in das Grundbuch.

² Wird die Einsprache wegen eines übersetzten Preises (Art. 64 Abs. 1 Bst. c) gutgeheissen, so bleibt das Rechtsgeschäft gültig. Die Bewilligungsbehörde setzt jedoch den vereinbarten Preis auf die zulässige Höhe herab. Eine bereits erbrachte Leistung kann in dem Umfange zurückgefordert werden, als sie von der Bewilligungsbehörde als unzulässig bezeichnet worden ist. Der Rückerstattungsanspruch verjährt innert Jahresfrist seit der Rechtskraft des Entscheides.

Art. 77 Neue Einsprache

¹ Für die Einsprachebehörde beginnt die Frist neu zu laufen, wenn der Erwerber:

- a. durch falsche Angaben den Verzicht auf eine Einsprache oder einen Entscheid auf Abweisung der Einsprache erwirkt hat;
- b. das Gewerbe oder Grundstück nicht mehr auf die Weise nutzt, wie er angegeben hat.

² Die Frist für die Einsprachebehörde beginnt mit der Kenntnis des Widerrufsgrundes.

³ Sind seit der Eintragung des Rechtsgeschäfts im Grundbuch mehr als zehn Jahre vergangen, so ist keine neue Einsprache mehr zulässig.

Art. 78 Berichtigung des Grundbuchs

¹ Ist ein nichtiges Geschäft im Grundbuch eingetragen worden und kann es nachträglich nicht bewilligt werden, so ordnet die Bewilligungsbehörde die Berichtigung des Grundbuchs an.

² Erfährt der Grundbuchverwalter nachträglich, dass ein Geschäft der Bewilligungspflicht unterliegt, so macht er die Bewilligungsbehörde darauf aufmerksam.

³ Wird eine Einsprache gutgeheissen und ist der Erwerber bereits als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen, so ordnet die Bewilligungsbehörde die Berichtigung des Grundbuchs an.

⁴ Eine Berichtigung des Grundbuchs ist ausgeschlossen, wenn dadurch Rechte gutgläubiger Dritter (Art. 973 ZGB¹⁾) verletzt würden. Die Bewilligungsbehörde erkundigt sich vor ihrem Entscheid beim Grundbuchverwalter darüber, ob solche Rechte bestehen.

4. Titel: Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung

Art. 79 Grundsatz

¹ Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nur bis zur Höhe des Ertragswerts plus einem Zuschlag von 35 Prozent (Belastungsgrenze) mit Grundpfandrechten belastet werden.

² Die Belastungsgrenze muss beachtet werden für:

- a. die Errichtung eines Grundpfandrechts;
- b. die Bestellung eines Faustpfandes an einem Grundpfandtitel;
- c. die Wiederbelehnung eines abbezahlten Grundpfandtitels, über den der Eigentümer verfügen kann (Eigentümerschuldbrief).

³ Massgebend für die Beurteilung, ob die Belastungsgrenze erreicht wird, ist die Summe der im Grundbuch eingetragenen, vorgemerkten und angemerkten Grundpfandrechte. Nicht mitgezählt werden die Grundpfandrechte, die zur Sicherung von Darlehen dienen, die nach dem Bundesgesetz vom 23. März 1962²⁾ über die Investitionskredite und Betriebshilfe in der Landwirtschaft gewährt oder verbürgt werden.

Art. 80 Gesamtpfandrechte

¹ Wird für eine Forderung ein Grundpfand auf mehreren Grundstücken errichtet (Gesamtpfand; Art. 798 Abs. 1 ZGB¹⁾, so darf jedes Grundstück bis zum Betrag belastet werden, der der Summe der Belastungsgrenzen der verpfändeten Grundstücke entspricht.

² Die Errichtung eines Gesamtpfandrechtes auf Grundstücken, die diesem Gesetz unterstehen, und solchen, die diesem Gesetz nicht unterstehen, ist nicht zulässig.

Art. 81 Ausnahmen von der Belastungsgrenze

¹ Keine Belastungsgrenze besteht für:

- a. die gesetzlichen Grundpfandrechte nach den Artikeln 808 und 810 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches¹⁾ sowie die gesetzlichen Grundpfandrechte nach kantonalem öffentlichem Recht (Art. 836 ZGB);
- b. Grundpfandrechte für Bodenverbesserungen (Art. 820 und 821 ZGB);

¹⁾ SR 210

²⁾ SR 914.1

- c. Grundpfandrechte zur Sicherung von Darlehen, die nach dem Bundesgesetz vom 23. März 1962¹⁾ über Investitionskredite und Betriebshilfe in der Landwirtschaft gewährt oder verbürgt werden;
- d. Grundpfandrechte zur Sicherung von Darlehen, die der Bund oder ein Kanton aufgrund der Gesetzgebung über die Wohnbauförderung gewährt oder verbürgt;
- e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben und des Verkäufers.

² Vorläufige Eintragungen von Grundpfandrechten nach den Artikeln 837 und 961 Absatz 1 Ziffer 1 des Zivilgesetzbuches dürfen ungeachtet der Belastungsgrenze im Grundbuch vorgemerkt werden.

³ Durch Eintragung eines Grundpfandrechts nach Absatz 1 Buchstaben a und b werden bereits eingetragene Grundpfandrechte, die im Rang nachgehen, in ihrem Bestand nicht berührt.

Art. 82 Überschreitung der Belastungsgrenze

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

- a. eine vom Bund anerkannte Genossenschaft oder Stiftung des Privatrechts oder eine Institution des kantonalen öffentlichen Rechts dem Schuldner zinslos gewährt;
- b. eine dritte Person dem Schuldner gewährt und das durch eine Genossenschaft, Stiftung oder Institution im Sinne von Buchstabe a verbürgt oder verzinst wird.

² Der Grundbuchverwalter weist eine Anmeldung ab, die keine dieser Voraussetzungen erfüllt.

Art. 83 Gewährung von pfandgesicherten Darlehen

¹ Die Genossenschaft, Stiftung oder kantonale Institution darf ein Darlehen, das durch ein die Belastungsgrenze übersteigendes Pfandrecht gesichert wird, nur zinslos gewähren, verbürgen oder verzinsen, wenn:

- a. das Darlehen dem Schuldner dazu dient, ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zu erwerben, zu erweitern, zu erhalten oder zu verbessern, oder notwendiges Betriebsinventar anzuschaffen oder zu erneuern;
- b. die Verschuldung für den Schuldner tragbar bleibt.

² Die Genossenschaft, Stiftung oder kantonale Institution muss dabei die gesamten Aufwendungen des Schuldners zur Verzinsung und Rückzahlung seiner Pfand- und Kurrentschulden berücksichtigen. In die Prüfung sind auch Darlehen einzubeziehen, die durch Pfandrechte gesichert sind, für welche die Belastungsgrenze nicht gilt.

³ Die Genossenschaft, Stiftung oder kantonale Institution wacht darüber, dass das Darlehen zum festgelegten Zweck verwendet wird; sie kann das Darlehen kündigen oder den Gläubiger verpflichten, die Kündigung auszusprechen, wenn es nicht zum festgelegten Zweck verwendet wird.

Art. 84 Rückzahlungspflicht

¹ Ein Darlehen, das durch ein Grundpfand gesichert wird, das die Belastungsgrenze übersteigt, muss innert 25 Jahren zurückbezahlt werden.

² Liegen besondere Umstände vor, so kann der Gläubiger dem Schuldner eine längere Frist für die Rückzahlung des Darlehens gewähren oder ihn ganz von der Pflicht zur ratenweisen Rückzahlung befreien. Solche Erleichterungen dürfen nur im Einverständnis mit der Genossenschaft, Stiftung oder kantonalen Institution gewährt werden, die das Darlehen verbürgt oder verzinst.

³ Ist ein zurückbezahltes Darlehen durch einen Schuldbrief oder eine Gült gesichert und werden diese nicht als Sicherheit für ein neues Darlehen nach den Artikeln 82 und 83 verwendet, so sorgt die Genossenschaft, Stiftung oder kantonale Institution dafür, dass die Pfandsomme, soweit sie die Belastungsgrenze übersteigt, im Grundbuch und auf dem Pfandtitel geändert oder gelöscht wird. Die Genossenschaft, Stiftung oder kantonale Institution ist berechtigt, zu diesem Zweck die Löschung beim Grundbuchamt zu beantragen.

⁴ Der Pfandtitel darf dem Schuldner nicht herausgegeben werden, bevor die Erfordernisse nach Absatz 3 erfüllt sind.

Art. 85 Anerkennung von Genossenschaften, Stiftungen und kantonalen Institutionen

¹ Eine Genossenschaft oder Stiftung des Privatrechts wird anerkannt, wenn ihre Statuten:

- a. vorsehen, Darlehen zu landwirtschaftlichen Zwecken unverzinslich zu gewähren oder solche Darlehen, wenn sie von Dritten gewährt werden, zu verbürgen oder zu verzinsen;
- b. einen Höchstbetrag festlegen, für welchen dem einzelnen Schuldner solche Darlehen zinslos gewährt, verbürgt oder verzinst werden können;
- c. ein Organ mit der Geschäftsführung betrauen, das sich aus sachkundigen Personen zusammensetzt;
- d. die Ausrichtung ertragsabhängiger Leistungen wie Tantiemen an die Organe ausschliessen;
- e. vorsehen, dass das Anteilscheinskapital und andere Einlagen der Genossenschaftler höchstens zum Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden dürfen;
- f. vorsehen, dass ein Reinertrag für Rückstellungen und Reserven verwendet wird.

² Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.

³ Für die Anerkennung kantonaler Institutionen gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Anerkennung von Genossenschaften und Stiftungen.

⁴ Die anerkannten Genossenschaften, Stiftungen und kantonalen Institutionen sind verpflichtet, dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement regelmässig über ihre Geschäftstätigkeit Bericht zu erstatten.

5. Titel: Verfahren, Rechtspflege und Strafbestimmungen

1. Kapitel: Verfahrensvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 86 Landwirtschaftliche Gewerbe in verschiedenen Kantonen

Liegt ein landwirtschaftliches Gewerbe in verschiedenen Kantonen, so ist jener Kanton zuständig, in dem sich der wertvollere Teil befindet.

Art. 87 Zivilrechtliche Klagen, Gerichtsstand

¹ Klagen auf Übertragung von Eigentum an landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken und auf Eintragung oder Löschung von Grundpfandrechten an landwirtschaftlichen Grundstücken können auch am Ort der gelegenen Sache erhoben werden.

² Für Klagen aus Erbrecht gilt Artikel 538 des Zivilgesetzbuches¹⁾.

Art. 88 Feststellungsverfügung

¹ Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann von der Bewilligungsbehörde insbesondere feststellen lassen, ob:

- a. ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück dem Realteilungsverbot, dem Zerstückelungsverbot, dem Einspracheverfahren oder der Belastungsgrenze unterliegt;
- b. ein Grund zur Einsprache gegen den Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks besteht.

² Die Bewilligungsbehörde hört die Einsprachebehörde an.

³ Sie teilt ihren Entscheid dem Gesuchsteller, den übrigen am Rechtsgeschäft Beteiligten, der einspracheberechtigten Behörde und dem zuständigen Grundbuchamt mit.

Art. 89 Änderung einer Nutzungszone

Ist zur Überprüfung eines Nutzungsplans ein Verfahren im Sinne von Artikel 21 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung²⁾ eingeleitet worden und

¹⁾ SR 210

²⁾ SR 700

wird davon auch ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erfasst, so kann ein hängiger Prozess oder ein hängiges Verfahren auf Antrag eines Beteiligten bis zur Neufestsetzung der Nutzungszone, längstens aber für fünf Jahre, eingestellt werden.

2. Abschnitt: Besondere Bestimmungen

Art. 90 Zugehörigkeit zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe, Anmerkung

¹ Ist ein landwirtschaftliches Grundstück Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes, so ist dies im Grundbuch von Amtes wegen oder auf Anmeldung des Eigentümers anzumerken.

² Der Bundesrat bestimmt die Ausnahmen von der Anmerkungspflicht und regelt die Voraussetzungen, unter denen eine Anmerkung von Amtes wegen gelöscht wird.

Art. 91 Schätzung des Ertragswerts

¹ Der Ertragswert wird von einer Behörde von Amtes wegen oder auf Antrag eines Berechtigten geschätzt. Bei geplanten Bauten oder Anlagen kann die Behörde eine vorläufige Schätzung vornehmen.

² Der Ertragswert kann auch von einem Experten geschätzt werden; eine solche Schätzung ist verbindlich, wenn die Behörde sie genehmigt hat.

³ Die Schätzung des Ertragswerts können verlangen:

- a. der Eigentümer und jeder seiner Erben;
- b. jeder am betreffenden Grundstück oder Gewerbe nach diesem Gesetz Kaufs- oder Vorkaufsberechtigte, wenn er sein Recht ausüben könnte;
- c. die Pfandgläubiger, Bürgen und Personen oder Institutionen nach Artikel 83, 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 ähnlicher Umstände* geändert hat.

⁴ Die Behörde teilt dem Eigentümer, dem Antragsteller und dem Grundbuchverwalter den neuen Ertragswert mit.

2. Kapitel: Rechtsschutz

Art. 92 Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz

¹ Gegen Verfügungen der erstinstanzlichen Verwaltungsbehörden und gegen die Festsetzung des Ertragswerts kann innert 30 Tagen bei der kantonalen Beschwerdebehörde (Art. 96 Abs. 2 Bst. f) Beschwerde erhoben werden.

² Zur Beschwerde ist auch die Einsprachebehörde (Art.96 Abs 2 Bst. b) berechtigt.

³ Die Beschwerdeinstanz teilt ihren Entscheid den Vertragsparteien, dem Einsprecher, der Vorinstanz und dem Grundbuchamt mit. Handelt es sich um einen letztinstanzlichen kantonalen Entscheid, so teilt sie ihn auch dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement mit.

Art.93 Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht

Letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide sowie Entscheide des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements über die Anerkennung von Genossenschaften, Stiftungen und kantonalen Institutionen nach den Bestimmungen über die Belastungsgrenze unterliegen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Artikel 97 des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege¹⁾.

3. Kapitel: Strafbestimmungen

Art.94 Unzulässiger Preis

Wer als Veräusserer oder Erwerber eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks einen Kaufpreis entgegennimmt oder bezahlt, der von der Bewilligungsbehörde als übersetzt bezeichnet worden ist (Art.64 Abs.1 Bst. c und 65), wird mit Gefängnis oder Busse bestraft.

Art.95 Widerhandlungen im Geschäftsbetrieb

Auf juristische Personen, Handelsgesellschaften und Körperschaften sind die Artikel 6 und 7 des Verwaltungsstrafrechts²⁾ sinngemäss anwendbar. Sie gelten auch für Widerhandlungen in der Verwaltung einer öffentlichrechtlichen Körperschaft.

6. Titel: Schlussbestimmungen

1. Kapitel: Vollzug

Art.96 Zuständigkeit der Kantone

¹ Die Kantone vollziehen dieses Gesetz unter Aufsicht des Bundes. Sie erlassen die dafür erforderlichen Vorschriften und ordnen das Verfahren, wo dieses Gesetz nichts vorsieht.

² Die Kantone bezeichnen die Behörden, die zuständig sind:

¹⁾ SR 173.110

²⁾ SR 313.0

- a. Ausnahmen vom Realteilungs- und vom Zerstückelungsverbot nach Artikel 61 zu bewilligen;
 - b. Einsprache nach Artikel 62 zu erheben (Einsprachebehörde);
 - c. über Einsprachen nach Artikel 73 zu entscheiden (Bewilligungsbehörde);
 - d. eine Anmerkung nach Artikel 90 Absatz 1 zu verlangen;
 - e. die Schätzung des Ertragswerts nach Artikel 91 Absatz 1 durchzuführen oder nach Artikel 91 Absatz 2 zu genehmigen;
 - f. über eine Beschwerde zu entscheiden (Beschwerdeinstanz).
- ³ Als Einsprachebehörde darf weder der Grundbuchverwalter noch eine Gemeindebehörde bezeichnet werden.

Art. 97 Zuständigkeit des Bundes

¹ Der Bundesrat erlässt die Vollzugsbestimmungen zu den Artikeln 11 Absatz 2 und 90 Absatz 2.

² Er genehmigt die kantonalen Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen.

³ Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement entscheidet über die Anerkennung von Genossenschaften und Stiftungen des Privatrechts und von kantonalen Institutionen im Sinne von Artikel 85.

2. Kapitel: Aufhebung und Änderung von Bundesrecht

Art. 98

1. Das Zivilgesetzbuch¹⁾ wird wie folgt geändert:

Art. 613a (neu)

I.^{bs} Landwirtschaftliches Inventar

Stirbt der Pächter eines landwirtschaftlichen Gewerbes und führt einer seiner Erben die Pacht allein weiter, so kann dieser verlangen, dass ihm das gesamte Inventar (Vieh, Gerätschaften, Vorräte, usw.) unter Anrechnung auf seinen Erbteil zum Nutzwert zugewiesen wird.

Art. 616

Aufgehoben

Art. 617

IV. Grundstücke
1. Übernahme
a. Anrechnungswert

Grundstücke sind den Erben zum Verkehrswert anzurechnen, der ihnen im Zeitpunkt der Teilung zukommt.

¹⁾ SR 210

Art. 619

V. Landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke

Für die Übernahme und Anrechnung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken gilt das Bundesgesetz vom ...¹⁾ über das bäuerliche Bodenrecht.

Art. 619^{bis}–625^{bis}

Aufgehoben

Art. 654a (neu)

III. Gemeinschaftliches Eigentum an landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken

Für die Aufhebung von gemeinschaftlichem Eigentum an landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken gilt zudem das Bundesgesetz vom ...¹⁾ über das bäuerliche Bodenrecht.

Art. 682a (neu)

e. Vorkaufsrecht an landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken

Für die Vorkaufsrechte an landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken gilt zudem das Bundesgesetz vom ...¹⁾ über das bäuerliche Bodenrecht.

Art. 798a (neu)

3. Landwirtschaftliche Grundstücke

Für die Verpfändung von landwirtschaftlichen Grundstücken gilt zudem das Bundesgesetz vom ...¹⁾ über das bäuerliche Bodenrecht.

Art. 848

II. Belastungsgrenze

¹⁾ Eine Gült kann auf einem landwirtschaftlichen Grundstück bis zum Ertragswert errichtet werden.

²⁾ Auf einem nichtlandwirtschaftlichen Grundstück kann eine Gült bis zu drei Fünfteln des Mittelwerts aus dem nichtlandwirtschaftlichen Ertragswert und dem Boden- und Bauwert errichtet werden; die massgebenden Werte werden durch eine amtliche Schätzung ermittelt, die durch das kantonale Recht zu ordnen ist.

2. Das Obligationenrecht²⁾ wird wie folgt geändert:

Art. 218

C. Landwirtschaftliche Grundstücke

Für die Veräusserung von landwirtschaftlichen Grundstücken gilt zudem das Bundesgesetz vom ...¹⁾ über das bäuerliche Bodenrecht.

Art. 218^{bis}–218^{quinquies}

Aufgehoben

¹⁾ AS ...

²⁾ SR 220

3. Das Landwirtschaftsgesetz¹⁾ wird wie folgt geändert:

Art. 81

Aufgehoben

Art. 99 Aufhebung bisherigen Rechts

Es werden aufgehoben:

- a. Das Bundesgesetz vom 12. Juni 1951²⁾ über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes;
- b. das Bundesgesetz vom 12. Dezember 1940³⁾ über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen.

3. Kapitel: Übergangsrecht

Art. 100 Privatrecht

¹ Die Erbteilung richtet sich nach dem Recht, das bei der Eröffnung des Erbanges gilt.

² Vertraglich begründetes gemeinschaftliches Eigentum (Mit- oder Gesamteigentum) wird nach altem Recht aufgehoben, wenn dies innert Jahresfrist seit Inkrafttreten dieses Gesetzes verlangt wird.

³ Ein bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Gewinnanspruch behält auch unter dem neuen Recht seine Gültigkeit. Soweit vertraglich nichts Abweichendes vereinbart worden ist, gelten für die unter dem bisherigen Recht entstandenen Gewinnansprüche die Bestimmungen des neuen Rechts.

⁴ Die Vormerkung von Gewinnansprüchen ist nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ausgeschlossen.

⁵ Für das Vorkaufsrecht an landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken gilt das neue Recht, wenn der Vorkaufsfall nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingetreten ist.

Art. 101 Übrige Bestimmungen

¹ Die Bestimmungen dieses Gesetzes über das Realteilungsverbot, das Zerstückelungsverbot, das Einspracheverfahren und die Belastungsgrenze gelten für alle Rechtsgeschäfte, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beim Grundbuchamt angemeldet werden.

¹⁾ SR 910.1

²⁾ AS 1952 403, 1973 93 102, 1977 237 264

³⁾ BS 9 80, 1955 685, 1962 1273, 1979 802

² Bewilligungs-, Einsprache- und Beschwerdeverfahren, die beim Inkrafttreten hängig sind, werden nach dem neuen Recht beurteilt, wenn das Rechtsgeschäft beim Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht beim Grundbuchamt angemeldet war.

4. Kapitel: Referendum und Inkrafttreten

Art. 102

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

2759

Bundesgesetz
über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches
(Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts
(Grundstückkauf)

Entwurf

vom

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 19. Oktober 1988¹⁾,
beschliesst:

I

Das Zivilgesetzbuch²⁾ wird wie folgt geändert:

Art. 660 Randtitel

4. Boden-
verschiebung
a. im allge-
meinen

Art. 660a (neu)

b. dauernde

¹ Der Grundsatz, wonach Bodenverschiebungen keine Änderung der Grenzen bewirken, gilt nicht für Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen, wenn diese Gebiete vom Kanton als solche bezeichnet worden sind.

² Bei der Bezeichnung der Gebiete ist die Beschaffenheit der betroffenen Grundstücke zu berücksichtigen.

³ Die Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem solchen Gebiet ist in geeigneter Weise den Beteiligten mitzuteilen und im Grundbuch anzumerken.

Art. 660b (neu)

c. Neufest-
setzung der
Grenze

¹ Wird eine Grenze wegen einer Bodenverschiebung unzweckmässig, so kann jeder betroffene Grundeigentümer verlangen, dass sie neu festgesetzt wird.

² Ein Mehr- oder Minderwert ist auszugleichen.

¹⁾ BBl 1988 III 953

²⁾ SR 210

Art. 668 Abs. 3 (neu)

³ Die Vermutung gilt nicht für die vom Kanton bezeichneten Gebiete mit Bodenverschiebungen.

Art. 681

II. Veräusserungsbeschränkungen
1. Gesetzliche Vorkaufsrechte
a. Grundsätze

¹ Gesetzliche Vorkaufsrechte können auch bei der Zwangsversteigerung ausgeübt werden, aber nur an der Steigerung selbst und zu den Bedingungen, zu welchen das Grundstück dem Ersteigerer zugeschlagen wird; im übrigen können die gesetzlichen Vorkaufsrechte unter den Voraussetzungen geltend gemacht werden, die für die vertraglichen Vorkaufsrechte gelten.

² Das Vorkaufsrecht entfällt, wenn das Grundstück an eine Person veräussert wird, der ein Vorkaufsrecht im gleichen oder in einem vorderen Rang zusteht.

³ Gesetzliche Vorkaufsrechte können weder vererbt noch abgetreten werden. Sie gehen den vertraglichen Vorkaufsrechten vor.

Art. 681a (neu)

b. Ausübung

¹ Der Verkäufer muss den Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis setzen.

² Will der Vorkaufsberechtigte sein Recht ausüben, so muss er es innert dreier Monate geltend machen, spätestens aber zwei Jahre, nachdem der Erwerber als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Frist beginnt mit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrags.

³ Der Vorkaufsberechtigte kann seinen Anspruch innerhalb dieser Fristen gegenüber jedem Eigentümer des Grundstücks geltend machen.

Art. 681b (neu)

c. Abänderung, Verzicht

¹ Die Vereinbarung, mit welcher ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeschlossen oder abgeändert wird, bedarf zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Sie kann im Grundbuch vorge­merkt werden, wenn das Vorkaufsrecht dem jeweiligen Eigentümer eines andern Grundstücks zusteht.

² Nach Eintritt des Vorkaufsfalls kann der Berechtigte schriftlich auf die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts verzichten.

Art. 682 Randtitel, Abs. 1 und 3

d. Im Miteigentums- und im Baurechtsverhältnis

¹ Miteigentümer haben ein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Nichtmiteigentümer, der einen Anteil erwirbt. Machen mehrere Miteigentümer ihr Vorkaufsrecht geltend, so wird ihnen der Anteil im Verhältnis ihrer bisherigen Miteigentumsanteile zugewiesen.

³ *Aufgehoben*

Art. 683

Aufgehoben

Art. 703 Abs. 3

³ Die kantonale Gesetzgebung kann die Durchführung solcher Bodenverbesserungen noch weiter erleichtern und die entsprechenden Vorschriften auf Baugebiete und Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen anwendbar erklären.

Art. 857 Abs. 2

² Sie bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Unterschrift des Grundbuchverwalters. Die Kantone können bestimmen, dass die Urkundsperson den Pfandtitel mitunterzeichnen muss.

Art. 885 Abs. 2 und 3

² Der Bundesrat regelt die Führung des Protokolls.

³ Für die Eintragungen im Protokoll und die damit verbundenen Verrichtungen können die Kantone Gebühren erheben; sie bezeichnen die Kreise, in denen die Protokolle geführt werden, und die Beamten, die mit deren Führung betraut sind.

Art. 944 Abs. 3

Aufgehoben

Art. 961a (neu)

d. Eintragung nachgehender Rechte

Eine Vormerkung hindert die Eintragung eines im Rang nachgehenden Rechts nicht.

Art. 969 Abs. 1

¹ Der Grundbuchverwalter hat den Beteiligten von den grundbuchlichen Verfügungen, die ohne ihr Vorwissen erfolgen, Anzeige zu machen; insbesondere teilt er den Berechtigten, deren Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt ist oder von Gesetzes wegen

besteht und aus dem Grundbuch hervorgeht, den Erwerb des Eigentums durch einen Dritten mit.

Art. 970 Randtitel, Abs. 1 und 2

C. Auskunfts-
erteilung und
Veröffentli-
chungen

¹ Wer ein Interesse glaubhaft macht, kann verlangen, dass ihm im Umfang dieses Interesses Einsicht in das Grundbuch gewährt oder dass ihm daraus ein Auszug erstellt wird.

² Die Kantone können anordnen, dass die im Grundbuch vollzogenen Eigentumsübertragungen veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung des Rechtsgrundes und der Gegenleistung ist nicht zulässig.

Art. 973 Abs. 2 (neu)

² Diese Bestimmung gilt nicht für Grenzen von Grundstücken in den vom Kanton bezeichneten Gebieten mit Bodenverschiebungen.

Art. 976

II. Bei Unter-
gang des
eingetragenen
Rechts

¹ Hat eine Eintragung jede rechtliche Bedeutung verloren, so kann der Belastete deren Löschung verlangen; der Grundbuchverwalter kann die Löschung auch von Amtes wegen vornehmen.

² Entspricht der Grundbuchverwalter dem Begehren oder nimmt er die Löschung von Amtes wegen vor, so teilt er dies den Beteiligten mit.

³ Wer durch die Löschung in seinen Rechten verletzt wird, kann auf Wiedereintragung klagen.

Schlusstitel

Art. 46 Abs. 3 (neu)

5. Verschie-
bung der
Einführung

³ Sind die Eintragungen einer kantonalen Einrichtung, die dem Grundbuch gleichgestellt ist, unübersichtlich geworden und lassen sich die eingetragenen Rechte nur mit grossem Aufwand erfassen, so kann der Bundesrat den Kanton ermächtigen, die Eintragungen mit Hilfe des Computers zu bereinigen, die bereinigten Eintragungen auf einem elektronischen Datenträger zu speichern und die neu mit Hilfe des Computers geführte Einrichtung für eine bestimmte Zeit weiterzuführen.

II.

Das Obligationenrecht¹⁾ wird wie folgt geändert:

Art. 216 Abs. 2 und 3

² Vorverträge sowie Verträge, die ein Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht an einem Grundstück begründen, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

³ Vorkaufsverträge, die den Kaufpreis nicht zum voraus bestimmen, sind in schriftlicher Form gültig.

Art. 216a (neu)

A.^{bis} Befristung und Vormerkung

Vorkaufs- und Rückkaufsrechte dürfen für höchstens 25 Jahre, Kaufsrechte für höchstens zehn Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden.

Art. 216b (neu)

A.^{ter} Vererblichkeit und Abtretung

¹ Ist nichts anderes vereinbart, so sind vertragliche Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte vererblich, aber nicht abtretbar.

² Ist die Abtretung nach Vertrag zulässig, so bedarf sie der gleichen Form wie die Begründung.

Art. 216c (neu)

A.^{quater} Vorkaufsrechte I. Vorkaufsfall

¹ Das Vorkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem andern Geschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (Vorkaufsfall).

² Namentlich stellen die Erbteilung, die Zwangsversteigerung und der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben keinen Vorkaufsfall dar.

Art. 216d (neu)

II. Wirkungen des Vorkaufsfalls, Bedingungen

¹ Der Verkäufer muss den Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis setzen.

² Wird der Kaufvertrag aufgehoben, nachdem das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist, so bleibt die Aufhebung gegenüber dem Vorkaufsberechtigten wirkungslos,

³ Sieht der Vorkaufsvertrag nichts anderes vor, so kann der Vor-

kaufsberechtigte das Grundstück zu den Bedingungen erwerben, die der Verkäufer mit dem Dritten vereinbart hat.

Art. 216e (neu)

III. Ausübung,
Verwirkung

Will der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht ausüben, so muss er es innert dreier Monate gegenüber dem Verkäufer oder, wenn es im Grundbuch vorgemerkt ist, gegenüber dem Eigentümer geltend machen. Die Frist beginnt mit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrags.

III

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

2759

**Botschaft zum Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) sowie zum
Bundesgesetz über die Teilrevisionen des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und
des Obligationenrechts (Grundstückkauf) vom 19. Oktober 1988**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1988
Année	
Anno	
Band	3
Volume	
Volume	
Heft	45
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	88.066
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	15.11.1988
Date	
Data	
Seite	953-1146
Page	
Pagina	
Ref. No	10 050 883

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dall'Archivio federale svizzero.