



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Route des Arsenaux 41, 1700 Freiburg

T +41 26 305 10 40
www.fr.ch/sr

Staatsrat
Route des Arsenaux 41, 1700 Freiburg

PER E-MAIL

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
Herrn Guy Parmelin
Bundesrat
3003 Bern

E-Mail: gever@blw.admin.ch

Freiburg, den 16. Dezember 2024

2024-1140

Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (Umsetzung Motion 22.4253 WAS-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»); Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, uns zum titelgenannten Geschäft äussern zu dürfen.

Mit der Teilrevision des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht sollen das Prinzip der Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten und das Unternehmertum in der Landwirtschaft gestärkt werden. Zur Erreichung dieser Ziele unterbreitet der Bundesrat dem Parlament zehn Massnahmenvorschläge. Zudem schlägt der Bundesrat vor, die Definition des landwirtschaftlichen Ertragswerts im Gesetz zu verankern und die Zuständigkeit für das BGBB und das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) zum Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) zu verschieben.

Wir begrüßen im Grundsatz die angestrebten Ziele und Massnahmen der Teilrevision, hat sich doch insbesondere das gesellschaftliche und wirtschaftliche Umfeld seit dem Inkrafttreten bzw. seit der letzten Revision wesentlich geändert. Dies zeigt sich bei den zunehmenden Schwierigkeiten bei der Umsetzung des aktuellen Gesetzes, wo der Grat zwischen dem Legalitätsprinzip und wirtschaftlich und sozial vernünftigen Lösungen schmaler wurde.

Wir sind sogar der Meinung, dass eine noch fundamentalere Analyse und allenfalls Revision vorgenommen werden dürften, beispielsweise beim strukturpolitischen Leitbild, beim Markt für landwirtschaftliche Grundstücke, bei der Frage der zunehmenden Spezialisierung der Landwirtschaft sowie beim anstehenden Investitionsbedarf.

Der Kanton Freiburg setzt sich für eine professionelle, leistungsstarke sowie umwelt- und tierfreundliche Landwirtschaft ein. Die Nahrungsmittelproduktion muss nachhaltig sein und den Akteuren der Land- und Ernährungswirtschaft die Möglichkeit geben, in einem zunehmend kompetitiven Umfeld ihre Betriebe zu erhalten und auszubauen. Der Fokus liegt dabei auf der Innovation und der Verbesserung der Wertschöpfung und der Positionierung der Produkte im In- und Ausland. Dieses Ziel muss auch im Hinblick auf die Teilrevision des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht weiterhin verfolgt werden.

Für die detaillierte Stellungnahme verweisen wir auf das Dokument im Anhang. Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Vorschläge und Anträge.

Mit freundlichen Grüßen

Im Namen des Staatsrats:

Jean-Pierre Siggen, Präsident



Danielle Gagnaux-Morel, Staatskanzlerin

Das Original dieses Dokuments wird in elektronischer Form ausgestellt

Anhang

—

ANX VN Teilrevision BGGB Staat Freiburg

Kopie

—

an die Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft, für sich, Grangeneuve und das Amt für Wald und Natur;
an die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt, für sich und das Amt für Umwelt;
an die Finanzdirektion, für sich und das Grundbuchamt;
an die Behörde für Grundstücksverkehr;
an die Staatskanzlei.

Vernehmlassung zur Umsetzung der Motion 22.4253 Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+

Procédure de consultation sur la mise en œuvre de la motion 22.4253 Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+

Procedura di consultazione sull'attuazione della mozione 22.4253 Disgiungere il diritto fondiario rurale dalla PA22+

Organisation / Organizzazione	Staat Freiburg
Adresse / Indirizzo	Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg
Datum / Date / Data	9.12.2024

Wir bitten Sie, keine Formatierungsänderungen im Formular vorzunehmen und kein Bild einzufügen. Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme als **Word-Dokument** elektronisch an gever@blw.admin.ch. Vielen Dank!

Nous vous prions de ne pas modifier le formatage de ce formulaire et de ne pas y insérer d'images. Merci d'envoyer votre prise de position **en format Word** par courrier électronique à gever@blw.admin.ch. Merci beaucoup !

Si prega di non modificare la formattazione del modulo e di non inserire immagini. Vi invitiamo a inoltrare i vostri pareri sotto forma di **documento Word** all'indirizzo di posta elettronica gever@blw.admin.ch. Grazie!

Allgemeine Bemerkungen / Remarques générales / Osservazioni generali:

Allgemeine Bemerkungen

Mit der Teilrevision des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht sollen das Prinzip der Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten und das Unternehmertum in der Landwirtschaft gestärkt werden. Zur Erreichung dieser Ziele unterbreitet der Bundesrat dem Parlament zehn Massnahmenvorschläge. Zudem schlägt der Bundesrat vor, die Definition des landwirtschaftlichen Ertragswerts im Gesetz zu verankern und die Zuständigkeit für das BGGB und das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG, SR 221.213.2) vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) zum Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) zu verschieben.

Wir begrüssen grundsätzlich die angestrebten Ziele und Massnahmen, hat sich doch das Umfeld seit dem Inkrafttreten bzw. seit der letzten Revision wesentlich geändert und insbesondere die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Realitäten sind heute ganz anders. Dies zeigt sich entsprechend bei den zunehmenden Schwierigkeiten bei der Umsetzung des aktuellen Gesetzes, wo der Grat zwischen dem Legalitätsprinzip und wirtschaftlich und sozial vernünftigen Lösungen schmaler wurde. Wir sind sogar der Meinung, dass eine noch fundamentalere Analyse und allenfalls Revision vorgenommen werden dürften, beispielsweise beim strukturpolitischen Leitbild, beim Markt für landwirtschaftliche Grundstücke, bei der Frage der zunehmenden Spezialisierung der Landwirtschaft sowie beim anstehenden Investitionsbedarf.

Änderungsbedarf

Die in die Vernehmlassung gegebenen Änderungen des BGGB entsprechen in etwa den bisherigen Diskussionen in den entsprechenden Vorbereitungsgremien, namentlich der Begleitgruppe BGGB Teilrevision, WAK-S Motion 22.4253. Leider begründen weder die Motion noch der Bundesrat Richtung und Notwendigkeit der vorgeschlagenen Änderungen. Wir begegnen diesem Mangel mit folgenden Überlegungen, abgeleitet aus der Praxis der Bewilligungs- und Aufsichtsbehörden sowie ihrer Beratungstätigkeit.

- Die Regelung des Eigentums, speziell des Eigentums an Grund und Boden und da besonders an Grund und Boden, welcher landwirtschaftlich nutzbar ist, ist für jede Gesellschaft von zentraler Bedeutung. Das ZGB regelt u.a. das Eigentum an Grundstücken und den Rechtsverkehr damit. Soweit für landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke, aufgrund des gesellschaftlichen Konsenses und des strukturpolitischen Leitbildes, ergänzende Bestimmungen zu jenen des ZGB zu beachten sind, so sind sie im BGGB festgehalten. Dieses ist somit ein Ergänzungserlass zum ZGB und regelt primär eigentumsrelevante politische Fragen des für die Gesellschaft wichtigen Landwirtschaftslandes.
- Ziele und Mittel des BGGB sind in Artikel 1 BGGB festgehalten und werden von uns uneingeschränkt geteilt. Wir sehen auch weiterhin den gesellschaftlichen Konsens für das BGGB als gegeben an. Dennoch stellt sich die Frage, ob die Beschränkungen im Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben, so wie sie das BGGB vorsieht, den Entwicklungen von Gesellschaft und Landwirtschaft der letzten 30 Jahre noch vollkommen gerecht werden. Wir machen dazu folgende Überlegungen, im Sinne von vorläufigen Feststellungen, die für eine allfällige Botschaft noch zu untermauern wären:
 - Das **strukturpolitische Leitbild des BGGB** hat grundsätzlich funktioniert. Die Landwirtschaftsbetriebe sind grösser geworden. Aus den Daten des landwirtschaftlichen Strukturwandels ist anzunehmen, dass auch die landwirtschaftlichen Grundstücke im Eigentum von Selbstbewirtschaftern zugenommen haben. Dem ist jedoch der steigende Anteil Pachtland der Landwirtschaftsbetriebe entgegenzuhalten, was darauf hindeuten könnte, dass landwirtschaftliche Grundstücke trotz Aufgabe der Selbstbewirtschaftung nicht (sofort) auf den Markt kommen.

- Der **Markt für landwirtschaftliche Grundstücke** und landwirtschaftliche Gewerbe ist und bleibt klein. Die kantonalen BGGB-Behörden beobachten, dass vermehrt nicht Selbstbewirtschafter und Käufer, welche eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung beanspruchen wollen, auftreten. Zudem nimmt der Erwerb von Landwirtschaftsland durch das Gemeinwesen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, wie Infrastrukturen aller Art bereits heute zu. Solche im öffentlichen Interesse liegende Vorhaben sind vom BGGB zwar nicht zu beurteilen, doch fordern betroffene Grundeigentümer als Entschädigung regelmässig Realersatz. Erwerben Kantone und Gemeinden ohne Bewilligung Realersatz, so treiben sie damit die Preise in für Selbstbewirtschafter unerschwingliche Höhen. Das wiederum untergräbt das Ziel des BGGB, welches übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden bekämpfen will, was ein Missstand ist.

- **Die zunehmende Spezialisierung der Landwirtschaftsbetriebe** ist sowohl eine Folge des Strukturwandels wie auch der Marktverhältnisse. Auch hier wäre das Ausmass noch zu eruieren. Nach der Spezialisierung und der Rationalisierung beobachten wir nächste Entwicklungen, wie den Ausbau paralandwirtschaftlicher Angebote, den Ausbau der Direktvermarktung bis hin zur «agriculture de proximité», welche bewusst die Menschen in der Umgebung des Betriebes versorgen will, also auf kurze (Vertriebs-) Wege setzt. Eine neuere Erscheinung sind Neueinsteiger in die Landwirtschaft, die sich auf die Produktion wertschöpfungsstarker Produkte und deren Vermarktung auf kurzen Wegen und bei ausgewählten Endkunden fokussieren. Das scheint relativ weit weg vom Idealbild eines vielseitigen über die Generationen weitergegebenen gemischten Betriebes mit Tierhaltung und Pflanzenbau zu sein, wie es in den 1980er Jahre noch vertreten werden konnte. Beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben privilegiert das BGGB den Selbstbewirtschafter, ein Herzstück des BGGB. Gleichzeitig ist die Umgehungsgefahr gross, weshalb die Bewilligungsbehörden Selbstbewirtschaftung zurückhaltend beurteilen. Können sie damit den oben beschriebenen jüngeren Entwicklungen der Landwirtschaft dennoch gerecht werden?

- **Wachstum, Spezialisierung, Neuausrichtung verursachen Investitionen und Kosten.** So sind die Bilanzsummen der Landwirtschaftsbetriebe im Schnitt stark gewachsen. Mit Blick auf die Botschaft an das Parlament müssten in diesem Bereich unbedingt vertiefte Analysen vorgenommen werden. Von besonderem Interesse ist die Veränderung in der Kapitalstruktur der Betriebe. Die Kantone beobachten steigende Werte, was die Finanzierung etwa von Investitionen, Erbteilungen oder Hofübergaben zu Lebzeiten herausfordernd machen. Dabei kommt dem Aspekt der «gerechten» Aufteilung des Wertzuwachses eine grosse Bedeutung zu. Kann hier das BGGB den beteiligten mehr Eigenverantwortung übertragen, ohne das Ziel der Verhütung der Überschuldung und das Profil des Selbstbewirtschafters aufzugeben?

Antworten auf den Änderungsbedarf

Wir unterstützen insbesondere folgende Anpassungen des BGGB:

Unter dem Titel **Stärkung der Selbstbewirtschaftung**:

- nach dem Grundsatz der gleich langen Spiesse bei im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben: Erwerb von Realersatz durch das Gemeinwesen inklusive Kantone und Gemeinden und für alle Zwecke nach den die Ziele des BGGB achtenden regeln von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGGB;
- der Stärkung der Selbstbewirtschaftenden gegenüber anderen Kapitalgebenden;
- Aktualisierung der Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung auf die inzwischen erreichten Fortschritte in der Umsetzung von RPG und NHG.

Unter dem Titel **Stärkung der Position der Ehegatten:**

- Die Präzisierung der Regeln für die Erhöhung des Anrechnungswertes bzw. des Übernahmewertes im privatrechtlichen Teil des BGG sind im Sinne von mehr Gerechtigkeit zwischen den Generationen, den Erben und den Scheidungsparteien. Diese Bestimmungen müssen weiterhin wortgleich mit der entsprechenden Bestimmung des ZGB sein.
- Die bewilligungsfreie überschreitung der Belastungsgrenze zur Finanzierung festgelegter güterrechtlicher Forderungen aus der Ehetrennung und Scheidung.

Unter dem Titel **Stärkung des Unternehmertums:**

- Die präziseren Regelungen zu den juristischen Personen sowie die Möglichkeit bei Aktiengesellschaften und GmbH, deren Hauptaktivum aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe besteht, bis zu einem Viertel der Anteils- und Stimmrechte an nicht Selbstbewirtschafter zu übertragen;
- Erhöhung Belastungsgrenze als Anpassung an das Niveau des heutigen Finanzierungsbedarfs. Diese Massnahme nimmt gleichzeitig Gläubiger und Schuldner stärker in die Pflicht und stärkt den Stellenwert der einzelbetrieblichen Finanzplanung auf der Basis eines Businessplanes.
- Die Möglichkeit ein landwirtschaftliches Gewerbe aufzuteilen, sofern jeder daraus entstehende Teil für sich wiederum ein landwirtschaftliches Gewerbe ist. Eigentümer solch grosser Betriebe erhalten eine zusätzliche Option, ohne dass das Ziel der strukturellen Verbesserung der Landwirtschaft allzu sehr zu beeinträchtigen;
- Der Widerruf einer Erwerbsbewilligung aufgrund nicht eingehaltener Auflagen ermöglicht den Bewilligungsbehörden, bei der Beurteilung der vom Gesuchsteller glaubhaft zu machenden Selbstbewirtschaftung etwas weniger konservativ zu sein. Damit erhalten neuere Ansätze der Landwirtschaft eine Chance.

Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress gestützt auf die Artikel 26, 36, 104 und 122 der Bundesverfassung ¹	Zustimmung	Sachlich gleicher Bezug aber Nummerierung angepasst an die revidierte Bundesverfassung vom 18.04.1999

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Ersatz eines Ausdrucks</p> <p>In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch «WBF».</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Mit dem Wechsel zum WBF übernahm das BLW die gesamte fachliche Arbeit, während das BJ nur noch formell gegenüber Gerichten auftritt. Entsprechend auch die Verschiebung der Zuständigkeit auf Gesetzesstufe.</p>
<p><i>Art. 4 Abs. 2</i></p> <p>2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.</p>	<p>Ablehnung > Beibehaltung des geltenden Rechts:</p> <p>2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.</p>	<p>Art. 4 Abs. 2 soll unverändert belassen werden.</p> <p>Damit behalten die im privatrechtlichen Teil des BGGB beim Erwerb von Iw GW privilegierten Personen all ihre Rechte. Die Höhe der Mehrheitsbeteiligung spielt weiterhin keine Rolle. Die Grenze liegt bei 51%.</p> <p>Eine Begründung, warum diese vom Gesetzgeber gewollte Schranke gegen Missbrauch geändert werden soll, gibt es nicht.</p> <p>Die neuen Art. 9 Abs. 3. Art. 61 Abs. 1 und 64 Abs. 1 Bst. h betreffen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Erwerbsbewilligung an eine juristische Person (AG oder GmbH). Auch wenn wir in dieser Beziehung strenger werden möchten, macht das die Vorbeugemassnahme gegen Missbrauch nach Art. 4 Abs. 2 nicht überflüssig.</p> <p>Nous recommandons de ne pas modifier l'art. 4 al. 2 et maintenir "majoritairement". Selon l'art. 4 al. 2 actuel, une part de 51% permet déjà une entreprise agricole, et cela fait sens. Avec la proportion de $\frac{3}{4}$, on en exclut une partie. Cela rendra plus difficile les partages, et les (autres) héritiers se trouveront préterités.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 9 Abs. 3</i></p> <p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel des Kapitals und der Stimmrechte im Besitz von natürlichen Personen sind, die Selbstbewirtschafter sind. Sämtliche Anteilsrechte der juristischen Person müssen von natürlichen Personen gehalten werden</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Ein Gesuch Erwerbsbewilligung ist aufgrund der zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung geltenden Verhältnisse zu prüfen. Gerade bei der Anforderung der Selbstbewirtschaftung ist die Versuchung gross, diese zu umgehen.</p> <p>Die Bewilligungsbehörde wird die Erwerbsbewilligung daher regelmässig mit Auflagen versehen, die darauf abzielen, den Rechtszustand im Zeitpunkt der Bewilligung auf Dauer zu erhalten. So wird sie etwa zur Auflage machen, dass der Zweck der AG sowie das Hauptaktivum landwirtschaftlich sein müssen, oder das Verhältnis der Kapitalanteile und Stimmrechte, die Führung eines namentlichen Aktionärsregisters sowie die Bewilligungspflicht nach Artikel 61 BGG für sämtliche Übertragungen von Anteilsrechten und Stimmrechten in den Statuten zu verankern sind und die Änderung der entsprechenden statutarischen Bestimmungen der Zustimmung der Bewilligungsbehörde bedürfen. Die Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen kann sie der Revisionsstelle zur Aufgabe machen.</p> <p>Nous apprécions particulièrement les clarifications qui sont apportées à la loi par cette révision concernant les acquisitions par des personnes morales. Ces précisions répondent à un besoin réel, car le flou actuel favorise les contournements de la loi. Ce changement a l'avantage de rendre la pratique uniforme et plus transparente.</p>
<p><i>Art. 10 Abs. 1</i></p> <p>1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirt-</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Heute besteht eine Diskrepanz zwischen der Definition des Ertragswertes auf Stufe Gesetz und auf Stufe Verordnung bzw. Schätzungsanleitung.</p> <p>Die Definition wird nun auf jene der Schätzungsanleitung angepasst.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
schaftung zum Referenz-zinssatz verzinst werden kann; der Referenzzinssatz entspricht einem langfristigen Kapitalkostensatz, der das Fremdkapital, das Eigenkapital und das Branchenrisiko berücksichtigt. Für die Feststellung des Ertrags und des Referenzzinssatzes wird auf das Mittel mehrerer Jahre abgestellt.		
<p><i>Art. 18 Abs. 4</i></p> <p>4 Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben:</p> <p>a. Investitionen in Anlagen: über 10 Jahre;</p> <p>b. Investitionen in Gebäuden: über 20 Jahre;</p> <p>c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre.</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Bei den heutigen Investitionssummen erscheinen die undifferenzierte Abschreibung aller Investitionen auf 10 Jahre je nach Investition sehr kurz. Das kann zu Ungerechtigkeiten / Benachteiligungen unter den Generationen, den Erben, den Geschwistern, den Scheidungswilligen führen.</p> <p>Die LDK unterstützt die Beibehaltung der Frist für die Berücksichtigung von erheblichen Investitionen und die neu nach Kategorien von Investition abgestufte Abschreibungsregeln. Hofübergaben werden so zwar teurer, doch kann damit ein Beitrag an mehr Gerechtigkeit unter den Generationen, den Erben, den Geschwistern, den Scheidungswilligen geleistet werden.</p>
<p><i>ZGB</i></p> <p><i>Art. 213</i></p> <p>¹ Der Anrechnungswert kann angemessen erhöht werden,</p>	<p>Antrag: Art. 213 Abs. 3 (neu) ZGB:</p> <p>3 Investitionen werden nach Massgabe von Art. 18 Abs. 4 BGGB angerechnet.</p>	<p>Art. 213 ZGB ist analog Art. 18 Abs. 4 BGGB anzupassen. Heute sind die Art 213 ZGB, Art. 18 und 52 BGGB sinngemäss gleichlautend, was weiterhin der Fall sein muss. Das ist besonders sind Scheidungen wichtig. Es soll keine Interpretationslücken zwischen ZGB und BGGB geben.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>wenn besondere Umstände es rechtfertigen.</p> <p>² Als besondere Umstände gelten insbesondere die Unterhaltsbedürfnisse des überlebenden Ehegatten, der Ankaufspreis des landwirtschaftlichen Gewerbes einschliesslich der Investitionen oder die Vermögensverhältnisse des Ehegatten, dem das landwirtschaftliche Gewerbe gehört.</p>		
<p><i>Art. 52 Abs. 2</i></p> <p>2 Als besondere Umstände gelten namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbes und alle erheblichen Investitionen, die in den letzten 10 Jahren vor der Veräusserung getätigt worden sind. Diese Investitionen werden nach Artikel 18 Absatz 4 beschrieben.</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Siehe Bemerkungen zu Art. 18 Abs. 4</p>
<p><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. f</i></p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p>	<p>Änderung</p>	<p>Unter geltendem Recht kann eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot bewilligt werden, wenn auf einem zu einem lw GW gehörigen lw GS oder einem Teil davon, ein Baurecht zugunsten des Pächters des lw GW errichtet werden soll. Diese Lösung ist in der Praxis dann beliebt,</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p>	<p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters <u>eines landwirtschaftlichen Gewerbes</u> errichtet werden soll;</p> <p>eventualiter:</p> <p>Art. 2 Abs. 2 Bst. e (neu):</p> <p>e. ein Baurecht, das nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.</p>	<p>wenn der Grundeigentümer / Verpächter nicht selbst investieren will.</p> <p>Im Durchschnitt sind ca. 50% der Betriebsflächen Zupachten. Darauf kann nach geltendem Recht keine Ausnahme für die Errichtung eines Baurechtes bewilligt werden. Aufgrund der verschärften Regeln der Raumplanung ist die Suche nach einem bewilligungsfähigen Standort für die Errichtung von Iw Bauten und Anlagen immer öfter eine Herausforderung. Die Erweiterung der Möglichkeit der Ausnahmegewilligung für die Errichtung eines Baurechtes auf die zu einem Iw GW zugepachteten Iw GS erhöht den Handlungsspielraum der investitionswilligen Betriebsleiter und bewahrt gleichzeitig dem Verpächter die Möglichkeit nicht selbst investieren zu müssen. Idee und Begründung gut.</p> <p>Aber der Wortlaut der Änderung widerspiegelt die Idee jedoch unzutreffend. Sie setzt beim Pächter nämlich nicht voraus, dass der Pächter eines Iw GW ist.</p> <p>Die Ausnahmegewilligung müsste also auch einem Pächter nur der Parzelle erteilt werden. Das ist eher nicht die Absicht.</p> <p>Eventualiter: Sollte an der Version des Vernehmlassungsentwurfs festgehalten werden, dann besteht die Möglichkeit, dass das neu zu errichtende Baurecht zu einem kleinen Grundstück wird (Art. 2 Abs. 3 BGGB) und aus dem Geltungsbereich des BGGB fällt, obschon das Baurecht eine Iw Baute oder Anlage umfasst. Aber das betroffene Iw GS gehört eben nicht zu einem Iw GW. Die Argumentation des Kommentars (Art. 6 Note 17c) ist nicht anwendbar. Diese neuen Baurechte müssen explizit dem BGGB unterstellt werden. Es braucht einen neuen Bst. e zu Art. 2 Abs. 2 BGGB.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p data-bbox="226 256 616 295"><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. j (neu)</i></p> <p data-bbox="226 327 616 470">1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p data-bbox="226 502 616 710">j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p data-bbox="616 256 1352 295">Zustimmung</p>	<p data-bbox="1352 256 2098 885">Das BGGB bezweckt die Struktur der bodenbewirtschaftenden Landwirtschaft zu verbessern und namentlich Familienbetriebe zu erhalten (Art. 1 Abs. 1 Bst. a). Es räumt daher dem Selbstbewirtschafter beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken eine prioritäre Stellung ein und sorgt mit der Bedingung des ortsüblichen Bewirtschaftungsperimeters (Art. 63 Abs. 1 Bst. d) und dem Realteilungsverbot nachhaltig für eine Verbesserung der Strukturen. Letzteres wirkt sich positiv auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Betriebe aus. Dieses strukturpolitische Leitbild des BGGB funktioniert. Seit Einführung des BGGB hat die durchschnittliche Betriebsgrösse denn auch zugenommen. Die Notwendigkeit zur Spezialisierung ist auch auf den Landwirtschaftsbetrieben zur Norm geworden. Damit einher gehen hohe Investitionen in den Produktionsapparat. Trotz privilegierter Stellung des Selbstbewirtschafters bei der Hofübergabe innerhalb der Familie, kann deren Finanzierung für eine Person eine Herausforderung sein.</p> <p data-bbox="1352 917 2098 1157">Zur Erhöhung der unternehmerischen Entscheidungsfreiheit, der Möglichkeit zur Spezialisierung und zur Verbesserung der Situation bei der Betriebsnachfolge unterstützt die LDK die Möglichkeit der Realteilung für landwirtschaftliche Gewerbe, wenn nach der Realteilung zwei oder mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 Absätze 1 bis 3 BGGB weiter bestehen.</p> <p data-bbox="1352 1189 2098 1412">Die bei der Teilung entstehenden lw GW müssen ausdrücklich ohne die Möglichkeiten von Art. 7 Abs. 4 auskommen. Es gilt die Errichtung zusätzlicher Bauten zu verhindern (Salmitaktik). Gerade vor dem Hintergrund der vom Parlament am 29.09.2023 beschlossenen Stabilisierungsziele (RPG 2) ist das unabdingbar.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Verwiesen sei hier auch auf die Pflicht zu Verfahrenskoordination nach Art. 4a VBB (SR 211.412.110). Die kantonale Behörde, die für den Entscheid über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zuständig ist, muss feststellen, dass auf den durch die Realteilung entstehenden lw GW alle dafür notwendigen Bauten und Anlagen vorhanden sind.</p>
<p><i>Art. 61 Abs. 1</i></p> <p>1 Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder Aktien und Stammanteile einer juristischen Person erwerben will, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, braucht dazu eine Bewilligung.</p>	<p>Ändern</p> <p>1 Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder Aktien und Stammanteile <u>oder Stimmrechte</u> einer juristischen Person erwerben will, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, braucht dazu eine Bewilligung.</p>	<p>Die Bewilligungsbehörden sind vermehrt mit Gesuchen um Erteilung einer Erwerbsbewilligung an juristische Personen konfrontiert. Eine Klärung der hierfür geltenden Regeln ist daher willkommen.</p> <p>Derartige Übertragungen von Aktien und Stammanteilen fallen bisher unter Art. 61 Abs. 3. Durch die explizite Erwähnung wird das nun sichtbar, was die Rechtssicherheit verbessert.</p> <p>Im Entwurf des Bundesrates sind die Stimmrechte vergessen gegangen. Diese sind zu ergänzen. Insbesondere Aktiengesellschaften kennen verschiedene Arten von Aktien, darunter durchaus auch solche ohne Stimmrechte. Fehlt dieses, kann er trotz Kapitalmehrheit, sein Durchgriffsrecht nicht ausüben, hat also keine eigentümerähnliche Stellung und genügt somit den Anforderungen an den Selbstbewirtschafter nicht.</p> <p>Anteilseigner (z.B. Aktionäre) einer juristischen Person (z.B. AG oder GmbH) haben keinen unmittelbaren Anspruch auf Vermögenswerte (z.B. lw GS oder lw GW) der juristischen Person. Entsprechend löst die Übertragung von Anteilsrechten (auf eine andere Person) keinen sachenrechtlichen Eigentümerwechsel aus. Im Grundbuch ist weiterhin die juristische Person als Eigentümerin des lw GS eingetragen. Hat ein Anteilseigner jedoch eine Mehrheitsbeteiligung an einer</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>juristischen Person, so verschafft ihm diese eine quasi-eigentümerähnliche Stellung. Sie ist umso stärker, je grösser die Mehrheitsbeteiligung ist. Mit seinem Kapitalanteil und seinen Stimmrechten kann er die Geschicke der juristischen Person bestimmen und z.B. die Veräusserung eines lw GS durchsetzen. Die Juristen sprechen vom sog. Durchgriffsrecht.</p> <p>Nous nous interrogeons toutefois sur la notion de « personne morale dont l'actif se compose pour l'essentiel d'une entreprise agricole ». Cette notion est évolutive voir fluctuante et peut être influencée par le changement potentiel d'actionnaire respectivement de sociétaire, notamment en valorisant différemment les actifs ou en augmentant la part des actifs non-agricoles par un transfert de propriété foncier ou autre. Le fait de se baser les actifs - dont la valeur peut fluctuer – crée une insécurité juridique. Il serait toutefois imaginable de prévoir une condition temporelle telle que :</p> <p><i>Quiconque veut acquérir une entreprise agricole, un immeuble agricole ou des actions et des parts sociales d'une personne morale dont l'actif des trois dernières années se compose pour l'essentiel d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles doit obtenir une autorisation.</i></p>
<p>Art. 62 Bst. h</p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:</p> <p>h. durch den Kanton oder eine Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Neu soll der Erwerb von Realersatz durch Kanton und Gemeinden auch für die Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken den Regeln von Ar. 65 Abs. 1 Bst. b BGG, also den bekannten Regeln für den Erwerb von Realersatz durch das Gemeinwesen oder dessen Anstalten folgen.</p> <p>So haben auf dem Markt für landwirtschaftliche Grundstücke alle Kaufinteressenten, zumindest bezogen auf den höchst</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken.</p>		<p>zulässigen Preis, wieder gleich Voraussetzungen. Die Möglichkeit der unkontrollierten Preistreiberei und der Landhor-tung durch Kantone und Gemeinden wird beendet, so wie es der Zweck des BGGB ist (Art. 1 Abs. 1 BGGB).</p> <p>Notwendigkeit, Dimensionierung und Ausgestaltung von Pro-jekten, wofür unter Androhung der Enteignung von Gemein-wesen oder dessen Anstalten Flächen erworben werden sol-len, bleiben von dieser Änderung unberührt.</p> <p>Version française : Nous soulignons que le mot « emploi » peut potentiellement porter à confusion. Le terme utilisé dans la version germanophone, « Realersatz » est égale-ment sujette à confusion. Il y aurait lieu de clarifier cette no-tion et de rappeler qu'il s'agit des terres acquises à titre d'échange.</p> <p>Selon l'article 65 al. 1 let b LDFR en vigueur actuellement, l'acquisition par la collectivité ou par ses établissements est autorisée quand elle sert au emploi dans les cas d'édifica-tion d'un ouvrage prévu conformément aux plans du droit de l'aménagement du territoire et pour autant que la législation fédérale ou cantonale prescrive ou permette la prestation d'objets en emploi. En règle générale c'est sur cette base là que les Communes et les Cantons notamment, acquièrent du terrain de emploi dans le cadre de la construction d'une route, d'un arrêt de bus en zone agricole ou autre construc-tion. Le prix à payer est le prix licite.</p> <p>En revanche, dans le cadre d'une acquisition faite par un canton ou une commune à des fins de protection contre les crues, de revitalisation des eaux, de construction de bassins de compensation ou d'accumulation et de pompage dans le cas de centrales hydroélectriques en application de l'article 62 al. 1 let. h, le prix pour le terrain est un prix libre. Ainsi, un</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>propriétaire est tenu de vendre son terrain au prix licite en le vendant à la Commune à titre de remploi pour la construction d'une route tandis que son voisin peut vendre son terrain à titre de remploi dans le cadre d'une centrale hydroélectrique, à prix libre.</p> <p>Pour les collectivités, cela fait potentiellement augmenter considérablement les coûts en lien avec les constructions en sens de la Loi sur la protection des eaux.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. d</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:</p> <p>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone nach Artikel 17 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz betroffen ist und der Erwerber oder die Erwerberin zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt und die Schutzinteressen des Objekts dadurch langfristig</p>	<p>Zustimmung mit Präzisierung</p> <p>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone nach Artikel 17 <u>Absatz 1</u> des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt oder ein Objekt (...)</p>	<p>Aufgrund der Fortschritte in der Umsetzung des RPG und des NHG, insbesondere der Inventarisierung und Sicherung von Schutzobjekte, ist ein Erwerb als Massnahme zur Erhaltung und zum Schutz des konkreten Objektes seltener mehr notwendig. Inventarisierung und Zuteilung in eine Schutzzone nach Art. 17 Abs. 1 RPG mit den entsprechenden Auflagen/Zonenvorschriften genügen in der Regel. Art. 17 Abs. 2 RPG sind eben keine Schutzzonen.</p> <p>Die Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip soll denn auch nur gewährt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass nur der Erwerber des betreffenden lw GS durch ihn die Schutzziele langfristig sicherstellen kann, weil andere Massnahmen nicht genügen.</p> <p>Auf diese Weise unterstützt das BGGB auch die Umsetzung des NHG im Bereich der Schutzobjekte, und die Koordination mit dem RPG.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
besser gesichert sind;		
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. e</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p>	Zustimmung	<p>Die Erwähnung der Objekte des Naturschutzes ist nicht mehr erforderlich. Seit Einführung des BGGB haben die Umsetzung des NHG und des RPG enorme Fortschritte gemacht. Inventarisierte Objekte des NHG, welche Auswirkungen auf die Bewirtschaftung eines lw GS haben, sind inzwischen Schutzzonen nach Art. 17 Abs. 1 RPG zugeteilt. Deshalb genügt ihre Behandlung unter Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. h</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:</p> <p>h. maximal eine Quote von einem Viertel an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz 2 erworben wird und die Bedingungen nach Artikel 9 Absatz 3 eingehalten sind.</p>	Zustimmung	<p>Die überarbeiteten Regelungen zu den juristischen Personen stärken die Position des Selbstbewirtschafters innerhalb der Gesellschaft, indem ihm mindestens drei Viertel der Anteils- und Stimmrechte gehören müssen. Im Gegenzug kann Selbstbewirtschaftung auch durch eine derart strukturierte AG oder GmbH, ausgeübt werden, sofern die übrigen Anteils- und Stimmrechte ebenfalls natürlichen Personen gehören (Art. 9 Abs. 3 E-BGGB).</p> <p>Art. 61 Abs. 1 E-BGGB unterstellt neu die Übertragung von Anteilen und Stimmrechten von Aktiengesellschaften und GmbH, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, ausdrücklich der Bewilligungspflicht.</p> <p>Maximal 25% einer nach Art. 9 Abs. 3 E-BGGB strukturierten Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirt-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>schaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, können von nicht selbstbewirtschaften gehalten werden. Dafür ist ihnen eine Ausnahme vom Selbstbewirtschafteterprinzip zu gewähren.</p> <p>Nous souhaitons souligner que cette modification pourrait entraîner une augmentation conséquente de la charge de travail pour les autorités compétentes en matière d'autorisation. De plus, il est envisageable que l'incertitude soit grande parmi les dirigeants des personnes morales quant au respect des conditions de l'article 9, alinéa 3, et à la nécessité d'obtenir une autorisation (cf. remarques Art. 61 al.1 ci-dessus).</p>
<p><i>Art. 71 Abs. 1</i></p> <p>1 Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.</p>	<p>Zustimmung mit Präzisierung</p> <p>1 Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder <u>Bedingungen oder</u> Auflagen nicht einhält.</p>	<p>Das BGBB bezweckt, die Rolle der Selbstbewirtschaftenden beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken, und damit das landwirtschaftliche Grundeigentum zu fördern (Art. 1 Abs. 1 Bst. a und b BGBB). Seit der gesetzlichen Verankerung des Selbstbewirtschaftungsprinzips im Jahre 1994 hat in der Landwirtschaft ein stetiger Wandel stattgefunden. Die Betriebsübergabe innerhalb der Familie ist nicht mehr selbstverständlich. Käufer, welche über keine langjährige Erfahrung und Praxis in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nachweisen können, können nur schwer eine Erwerbsbewilligung erlangen. Der Erwerber muss im Zeitpunkt des Kaufs gegenüber der Bewilligungsbehörde glaubhaft darlegen, dass er das zu erwerbende Grundstück künftig als Selbstbewirtschafteter bewirtschaften wird. Den Tatbeweis kann er selbstverständlich erst nach dem Kauf erbringen.</p> <p>Da z.B. eine Erwerbsbewilligung heute nur dann widerrufen werden kann, wenn sie mittels falscher Angaben erschlichen wurde, beurteilen die Bewilligungsbehörden gerade die Be-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>dingung der Selbstbewirtschaftung sehr konservativ und fixiert auf das Bild des klassischen Familienbetriebs mit Tierhaltung und Pflanzenbau.</p> <p>Die Landwirtschaft hat sich jedoch weiterentwickelt. Betriebe haben sich spezialisiert, andere setzen auf den direkten Kontakt zum Endkonsumenten und wiederum andere erzeugen gezielt wertschöpfungsstarke Produkte für einen ausgewählte kaufkraftstarken Kundenkreis. Aufgrund eingangs beschriebener Entwicklung, stellen öfter Neueinsteiger, die nicht aus einer Bauernfamilie abstammen, Erwerbgesuche. Muss die Bewilligungsbehörde solche Ideen konservativ beurteilen, stellt sie sich in gewisser Weise der Innovation entgegen. Das ist nicht die Kernidee des Selbstbewirtschaftungsprinzips.</p> <p>Gemäss den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts können die kantonalen Behörden ihrer Verfügung bei Bedarf Nebenbestimmungen in Form von Bedingungen oder Auflagen beifügen, ohne dass dies ausdrücklich in einer gesetzlichen Norm erwähnt wird. In Anwendung dieses Grundsatzes sollen die Bewilligungsbehörden vermehrt Erwerbsbewilligungen mit konkreten Auflagen erteilen. Dabei steht die Sicherung der mit dem Gesuch um eine Erwerbsbewilligung glaubhaft dargelegten Selbstbewirtschaftung im Vordergrund. Will beispielsweise ein Käufer ein lw GS erwerben und darauf Kräuter und Blumen für die Spitzengastronomie produzieren, so besteht ein Teil der als Selbstbewirtschafteter geforderten Qualitäten, im Wissen um diesen Kräuteraanbau. Verfügt der Käufer über das notwendige Wissen für diesen Kräuteraanbau, nicht aber über jenes für andere betriebszweige, so könnte der Kräuteraanbau zur Bedingung oder Auflage gemacht werden.</p> <p>Weiterhin müssen im Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung,</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>alle Bedingungen nach Art. 63 Abs. 1 BGG erfüllt sein. In obigem Beispiel ist die Erteilung der Bewilligung unter der Bedingung, dass sich der Gesuchsteller nachträglich das für den Kräuteraanbau notwendige Wissen aneignet, also nicht möglich.</p>
<p><i>Art. 72 Abs. 1bis</i></p> <p>1bis Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Ändern</p> <p>1bis Erweist sich <u>die Berichtigung des Grundbuches durch die Rückabwicklung des nichtigen Rechtsgeschäftes</u> eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen <u>im Einklang mit Art. 1 Abs. 1 BGG</u> zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen, <u>namentlich die Veräusserung an einen Selbstbewirtschafter</u>. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Hat die Bewilligungsbehörde eine Bewilligung widerrufen, so ist das betreffende Geschäft nichtig und also das Grundbuch zu berichtigen, was die Bewilligungsbehörde anordnet.</p> <p>Die Berichtigung des Grundbuches besteht darin, dass die vor der Eintragung des nichtigen Geschäfts bestehenden Eigentumsverhältnisse wieder herbeigeführt werden. Beim Widerruf einer Erwerbsbewilligung bedeutet dies die Rückabwicklung des Grundstückslaufs.</p> <p>Immer wieder treten Fälle auf, wo besondere Umstände den zivilen Parteien die Rückabwicklung des Geschäftes verunmöglichen. Solche Umstände können etwa der Tod einer der Vertragsparteien oder die Unmöglichkeit der Finanzierung sein. Es entsteht eine Patt-Situation: Die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnisse sind falsch und bleiben es, weil sie aufgrund der Umstände nicht berichtigt werden können.</p> <p>In solchen Situationen soll die Bewilligungsbehörde, im Einvernehmen mit den betroffenen Parteien und den Zielsetzungen des BGG, die Berichtigung des Grundbuches auf andere Weise als durch die Rückabwicklung des Kaufgeschäftes anordnen können. Im Vordergrund steht die Veräusserung an einen Selbstbewirtschafter allenfalls gefolgt oder kombiniert mit einer öffentlichen Ausschreibung (Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGG).</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Die Zwangsversteigerung ist nicht anwendbar, da keine Forderungen einzutreiben sind.</p>
<p><i>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz</i></p> <p>1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Es geht um eine Erleichterung der Finanzierung insbesondere für kleinere Investitionen und den Normalbetrieb. Dafür sollen dem Betriebsleiter und seinen Gläubigern mehr finanzieller Spielraum und Eigenverantwortung übertragen werden.</p> <p>Die Belastungsgrenze liegt seit der Einführung des BGGB bei 135% des Ertragswertes. In dieser Zeit haben mehrere Revisionen der Ertragswertschätzung die Ertragswerte angehoben, was den finanziellen Spielraum, ausgedrückt in Franken, ebenfalls erhöht hat. Durch die Anhebung der Belastungsgrenze wird dieser noch einmal angehoben. Durch die Beibehaltung und den Ansatz von 150% trägt die Belastungsgrenze der Zielsetzung der Verhütung der Überschuldung (Art. 1 Abs. 2 Bst. b BGGB) weiterhin genügend Rechnung.</p>
<p><i>Art. 75 Abs. 1 Bst. e</i></p> <p>1 Keine Belastungsgrenze besteht für:</p> <p>e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund eines rechtskräftigen Gerichtsentscheides</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Wichtig ist, dass die Bewilligungsbehörde die Tragbarkeit der Gesamtverschuldung prüfen und somit die Höhe der richterlich festgesetzten Abfindung hinterfragen muss.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
über die Ehescheidung oder Ehetrennung.		
<i>Art. 79 Abs. 2</i> 2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.	Zustimmung	
Das Bundesgesetz vom 4. Oktober 19856 über die landwirtschaftliche Pacht wird wie folgt geändert:		
<i>Art. 58 Abs. 1</i> 1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.	Zustimmung	
<i>Art. 30 Abs. 2</i> 2 Der Verpächter braucht keine Bewilligung, wenn er insgesamt nicht mehr als 10 Prozent der ursprünglichen	Ändern 2 Der Verpächter braucht keine Bewilligung, wenn er insgesamt nicht mehr als 10 Prozent <u>20 Prozent</u> der ursprünglichen Nutzfläche des Gewerbes verpachtet und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst.	Der Markt für landwirtschaftliche Grundstücke und landwirtschaftliche Gewerbe ist und bleibt klein. Die kantonalen BGGB-Behörden beobachten, dass vermehrt nicht Selbstbewirtschafter und Käufer, welche eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung beanspruchen wollen, auftreten.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Nutzfläche des Gewerbes verpachtet und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst.</p>		<p>Die zunehmende Spezialisierung der Landwirtschaftsbetriebe ist sowohl eine Folge des Strukturwandels wie auch der Marktverhältnisse. Nach der Spezialisierung und der Rationalisierung beobachten die Kantone nächste Entwicklungen, wie den Ausbau paralandwirtschaftlicher Angebote, den den Ausbau der Direktvermarktung bis hin zur agriculture de proximité, welche bewusst die Menschen in der Umgebung des Betriebes versorgen will, also auf kurze (Vertriebs-) Wege setzt. Eine neuere Erscheinung sind Neueinsteiger in die Landwirtschaft, die sich auf die Produktion wertschöpfungsstarker Produkte und deren Vermarktung auf kurzen Wegen und bei ausgewählten Endkunden fokussieren. Das scheint relativ weit weg vom Idealbild eines vielseitigen über die Generationen weitergegebenen gemischten Betriebes mit Tierhaltung und Pflanzenbau zu sein, wie es in den 1980er Jahre noch vertreten werden konnte. Beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben privilegiert das BGGB den Selbstbewirtschafter, ein Herzstück des BGGB. Gleichzeitig ist die Umgehungsgefahr gross, weshalb die Bewilligungsbehörden Selbstbewirtschaftung zurückhaltend beurteilen.</p> <p>Eine aus Sicht der Zielsetzungen des BGGB unproblematischer Weg, wäre die Verwirklichung solch innovativer Konzepte auf Pachtland.</p> <p>Dem soll die Anpassung von Art. 30 Abs. 2 LPG dienen.</p>