

GV 2015 des VSLG

Kurzbericht von Jacques Schaerrer

Wie das Bodenrecht uns Grundeigentümer beeinträchtigt

Nachdem ich während 30 Jahren im Boden- und Pachtrecht tätig war, könnte ich Ihnen während Stunden über den Ärger den das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (im folgenden BGBB benannt) bewirkt, berichten. Damit ich aber die eingeräumte Redezeit nicht überschreite, beschränke ich mich im Folgenden auf drei wichtige Makel, nämlich:

- die Bewertung der Betriebe,
- die Bevormundung des Grundeigentümers und
- die marktverzerrenden Auswirkungen.

Gemäss dem Titel meines Referates dürfen sich meine Überlegungen nicht auf die Bedenken der Verpächter beschränken, sondern müssen auch die Interessen der Grundeigentümer, die ihren Boden selber bewirtschaften, berücksichtigen. Schliesslich gehören selbst im unserem Kreis bald ein Drittel aller Mitglieder zu dieser Kategorie.

Die Selbstbewirtschaftler sind also auch bei uns im Vormarsch und ich beginne gleich mit ihnen. Die sollten eigentlich über das BGBB froh sein, gewährt es ihnen doch wesentliche Vorteile. So kann im Erbgang der Nachfolger den Hof zu einem Preis übernehmen, der demjenigen eines kleinen Einfamilienhauses entspricht. Aber ist es ein guter Start in's Berufsleben, wenn der junge Bauer dadurch bei seinen Geschwistern Kopfschütteln - wenn nicht mehr - hervorruft? Ich werde später noch darauf zurückkommen.

Schauen wir noch die anderen Mängel an, die auch den Selbstbewirtschaftler betreffen. Da wäre die Bevormundung des Unternehmers bei der Beschaffung des Kapitals. Für das auf altertümlichen Grundsätzen beruhende Gesetz ist Fremdkapital prinzipiell schlecht. Deshalb wird vorgeschrieben, wieviel sie entleihen dürfen. Im normalen Geschäftsleben ist es Sache der Bank zu prüfen, ob der verlangte Kredit tragbar ist. Dazu ein Zitat aus dem Jahre 2006 (die Quelle gebe ich Ihnen nachher bekannt): „Eine ... Studie hat ergeben, **dass eine Aufhebung der vom BGBB vorgesehenen Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung sich auf die Landwirtschaft vorteilhaft auswirken könnte, da dadurch die Eigenverantwortung und Entscheidungskompetenz der Landwirte bei Investitionen und deren Finanzierung vergrössert werde.** ... Der Stand der Ausbildung in der Landwirtschaft konnte in den letzten Jahren kontinuierlich angehoben werden, weshalb das Bedürfnis nach staatlichem Schutz vor Überschuldung zunehmend in den Hintergrund rückt. Zudem stellen Ertragswert und Belastungsgrenze aus betriebswirtschaftlicher Sicht problematische Grössen zur Kreditbeurteilung dar, da sie in einem Teil der Fälle latente Risiken nicht aufdecken und in anderen Fällen zufolge überschätzter Risiken zu ungünstigen Darlehenskonditionen führen“. Obwohl sich das fast wortwörtlich mit unserer Argumentation deckt, hat das keiner von uns verfasst. Das kam sage und schreibe vom Bundesrat in seiner Botschaft zu AP 2011 vom 17. Mai 2006: also 12 Jahre

nach Einführung des BGG hat man ganz oben auch gemerkt, dass dieser Blödsinn nicht mehr haltbar ist. Leider war das Parlament anderer Meinung.

Damit bin ich aber noch nicht am Ende der Mängelliste die selbst den praktischen Landwirt treffen. Sogar die Preiskontrolle, die den Bauern als Wundermittel gegen die hohen Bodenpreise und dem gemeinen Stimmvolk als Instrument gegen die Bodenspekulation, verkauft wurde, hat sich als wahrer Schuss hintenhin aus erwiesen. Ich habe wiederum die Freude, unsere sieben Weisen aus dem Bundeshaus zu zitieren. Diese schrieben in der selben Botschaft unter dem Titel „Abschaffung der Preisgrenze“ klare Worte: „Die Aufhebung der Preisbegrenzung leistet einen Beitrag zur Erleichterung der Strukturentwicklung. Ohne Preisbegrenzung dürfte sich der eine oder andere Eigentümer entschliessen, ein Grundstück zu verkaufen, das er sonst behalten hätte. Die Preisbegrenzung im BGG hat eine geringe Bedeutung, weil sich der grösste Teil der Handänderungen von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben innerhalb der Familie abspielt. Dies trifft auch für verpachtete Gewerbe und Grundstücke zu, welche in der Mehrheit der Fälle in der Familie die Hand wechseln, obschon keine Ansprüche auf einen Vorzugspreis bestehen. Eine ... Umfrage ... ergab, dass in den letzten Jahren überall deutlich weniger als ein Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche jährlich auf den Markt kam. Demzufolge kann stets nur ein kleiner Teil der Landwirte, die den Betrieb vergrössern möchten, auch tatsächlich Land kaufen. Sie sollen in eigener Verantwortung entscheiden, was sie für ein Grundstück oder Gewerbe offerieren wollen oder ob sie einen bestimmten Preis bezahlen wollen oder können. ... **Die Aufrechterhaltung einer Preisgrenze für landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe lässt sich nicht rechtfertigen.** Ein Kostenanstieg infolge der Aufhebung der Preisgrenze muss nicht erwartet werden. Da der grossen Nachfrage seit je her nur ein kleines Angebot gegenüber steht, liegen die zulässigen Preise in der Regel weit über dem verzinsbaren Wert. ... Die geltende Regelung von Art. 66 BGG (Durchschnittspreis für vergleichbare Grundstücke oder Gewerbe der letzten 5 Jahre plus 5 Prozent) setzt dieses Preisniveau nicht herab.“ Besser könnte man die Problematik dieses Instrumentes der Planwirtschaft nicht umschreiben, trotzdem wagten es die Parlamentarier nicht, diese heilige Kuh zu schlachten. Dazu eine Zwischenbemerkung, die nicht genau zu diesem Thema passt: im selben Paket hatte der Bundesrat auch vorgeschlagen, die Pachtzinsbegrenzung für Parzellen aufzuheben - mit demselben Erfolg selbstverständlich.

Damit kommen wir zu den Konsequenzen des BGG für die Verpächter. Vom bäuerlichen Erbrecht sind sie nur indirekt betroffen, insofern als für die Festsetzung des Pachtzinses die Methode des Ertragswertes angewendet wird. Und die sorgt nicht nur in den Bauernfamilien für Unfrieden, sondern macht auch den Verpächtern zu schaffen. Dass der Boden nach seiner Ertragsfähigkeit bewertet wird, ist selbstverständlich. Allerdings sollten die Werte besser differenziert sein, denn gewisse Betriebstypen können bedeutend höhere Preise als die vorgeschriebenen 50 Rp pro m² im Maximum rechtfertigen. Ein krasses Beispiel: 1 Fr. mehr bei einer durchschnittlichen Grösse von 37 ha ergeben 37 x 10'000 x 1Fr. = 370'000 Fr. oder 12'950 Fr. Pachtzins, die den Verpächtern vorenthalten werden. Bei den Ökonomiegebäuden werden für Milchviehställe rund 80% zum Vorneherein abgeschrieben, wohingegen Gewächshäuser billiger erstellt werden können als im Schätzungsreglement vorgesehen. Vom Wohnhausbewertungsskandal ganz zu schweigen. Jeder Buchhaltungslehrling weiss, dass man Geschäft und Privat trennen muss - aber für's BGG gilt das nicht. Hier wird argumentiert, der Bauer müsse eben

auf dem Betrieb wohnen. Abgesehen davon, dass die Raumplanungsbehörden das nicht unbedingt so sehen, braucht es doch eine grosse Dosis Unverfrorenheit, daraus einen Nachteil konstruieren zu wollen, der ein solches Privileg bei der Bewertung rechtfertigen würde. Die Ungerechtigkeit gegenüber den Verpächtern (und natürlich auch den Miterben) ist nämlich enorm. Da wird ein Einfamilienhaus mit 7 Raumeinheiten, neu, mit allem Komfort, inkl. Boden, in einem Dörfchen mit über 50'000 Einwohner (also nicht am Ende der Welt sondern in einer Ortschaft, die der Stadt Biel entspricht), zu einem Pachtzins von 780,- Fr. pro Monat oder im Erbgang zu einem Wert von 120'000 Fr. angerechnet. Wie eingangs erwähnt, besteht hier Handlungsbedarf und es ist tatsächlich so, dass die entsprechende Schätzungsanleitung einer Revision unterzogen werden soll.

Das Stichwort „Schätzungsanleitung“ gibt mir gleich die Gelegenheit, den zweiten Stein des Anstosses, nämlich die Bevormundung durch das BGG, anzusprechen. Die Nichtselbstbewirtschafter trifft das besonders hart, namentlich durch die grundsätzlich negative Haltung der Behörden gegenüber den Verpächtern. Bei den letzten zwei Revisionen der Schätzungsanleitung wurde der VSLG zur Mitarbeit in der Expertenkommission eingeladen. Inzwischen sind 12 Jahre vergangen und die Nachfolger der Vorgänger in den zuständigen Ämtern scheinen uns offenbar nicht mehr zu kennen, denn wir wurden erst durch die Presse informiert, dass etwas im Tun ist. Es brauchte die Intervention unseres Sekretariates, dass wir eingeladen wurden - natürlich ohne ein Wort der Entschuldigung - einen Delegierten zu bestimmen. Auch auf Stufe der kantonalen Landwirtschaftsämter und erstinstanzlichen Behörden begegnet man uns, gelinde gesagt, nicht mit Wohlwollen. Ich musste in meiner Beratungstätigkeit wiederholt feststellen, dass die untergeordneten Instanzen nicht Recht anwenden, sondern Bauernpolitik, die auf Neid und Missgunst fusst, betreiben. Erst in zweiter Instanz, vor professionellen Richtern, wird objektiv entschieden. Das bedeutet aber, will man Recht bekommen, muss man nicht nur Geduld haben, sondern auch noch einen Rechtsanwalt einspannen. Nebenbei bemerkt, die Pächter haben in der Regel eine Rechtsschutzversicherung.

Aber zurück zum Kapitel des behördlichen Unfugs und seiner marktverzerrenden Massnahmen wie die Preiskontrolle. Dazu gehört auch die Verwendung des Ertragswertes zur Festlegung des nichtübersetzten Preises. Obwohl diese Methode schon vor 20 Jahren vom Bundesgericht als unangebracht beurteilt wurde, benützen es noch einige Kantone. Was der Bundesrat zur Preisgrenze meinte, haben Sie bereits gehört. Dass die Bodenpreise immer noch zu hoch sind und trotz dieser Massnahme nicht sinken werden kann ich aus meiner Erfahrung aus der Liegenschaftsvermittlung bestätigen. Das sollte eigentlich den Grundeigentümern Freude bereiten, ist aber ein schwacher Trost, denn es geht ihnen wie den Eigentümern historischer Gebäude: man besitzt wohl etwas sehr wertvolles, aber es verursacht Kosten, die in keinem Verhältnis zum Ertrag stehen.

Zum Schluss noch eine grundsätzliche Bemerkung, die vielleicht die Selbstbewirtschafter etwas schockieren wird. Aber kann man wirklich im Frieden leben mit einem Gesetz, das einem immer kleiner werdenden Teil der Bevölkerung Vorrechte über fast die Hälfte unseres Landes einräumt und damit den grössten Teil der Bevölkerung, die sich mit weniger als 10% der Fläche begnügen müssen, vor den Kopf stösst? Dabei wäre dieser Angriff auf eines unserer Grundrechte gar nicht nötig gewesen. Wie ich in meinem letzten Vortrag gezeigt habe, ist reiner

Landwirtschaftsboden eine schlechte Kapitalanlage und deshalb für Nichtlandwirte gar nicht interessant. Zudem hat die Forschungsanstalt Tänikon schon vor Jahren eine interessante Alternative zum Ertragswertprinzip im Erbgang vorgeschlagen. Ein Hinweis, wie man den Makel eines Standesrechtes zu vertuschen versuchte, zeigt die Übersetzung des Titels des BGBB in's Französische. Da hat man vorsichtigerweise das Adjektiv „bäuerlich“ durch „ländlich“ ersetzt, sonst wären die Westschweizer hellhörig geworden und hätten noch heftiger dagegen reagiert.

Zusammenfassend kann man festhalten, dass das BGBB den Selbstbewirtschaftern wohl gewisse Vorteile einräumt, die sie aber teuer erkaufen müssen. Für die Verpächter bringt es nur Ärger und dass die Preise unverändert hoch bleiben nützt ihnen nichts, denn schliesslich sind sie reine Idealisten, die Materialisten haben ihren landwirtschaftlichen Boden schon lange verkauft.