



Modifikationen in der Raumplanungsverordnung (RPV), im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) und im Bundesgesetz über das bauerliche Bodenrecht (BGBB)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gesetzgebungsmaschinerie des Bundes läuft auf Hochtouren weiter. Dies gilt auch für den uns interessierenden Teil der Gesetzgebung, Bestimmungen zum landwirtschaftlichen Grundeigentum.

1. Modifikationen in der Raumplanungsverordnung (RPV)

Seit dem 1. Juli 2003 ist der neu geschaffene Artikel 42a der RPV mit dem Titel, Änderung landwirtschaftlicher Wohnbauten zwecks landwirtschaftsfremder Wohnnutzung, in Kraft.

Dieser Artikel hat folgenden Wortlaut:

¹ *Im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.*

² *Für landwirtschaftliche Wohnbauten, die rechtmässig bestanden, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde, können innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens Erweiterungen bis zu den Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 Buchstaben a und b zugelassen werden.*

³ *In beiden Fällen kann der Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt zugelassen werden.*

Dieser Artikel präzisiert demnach, in welchem Ausmass Wohnbauten geändert werden können, die ursprünglich landwirtschaftlich genutzt wurden und neu landwirtschaftsfremd bewohnt werden sollen.

Artikel 42a RPV ist somit ein Ausführungsartikel zu Artikel 24d Absatz 1 RPG. Mit Artikel 24d kann das kantonale Recht Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen festlegen. In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz enthalten sind, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden.

Dieser minimale kantonale Gestaltungsspielraum wird jetzt noch einmal eingeschränkt, in dem durch den neuen Artikel der RPV Richtlinien aufgestellt werden, wann eine solche landwirtschaftsfremde Nutzung stattfinden darf.

Es werden drei Grundsätze für das landwirtschaftsfremde Bewohnen aufgestellt:

- Generell sind Erweiterungen zulässig, die für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.
- Für landwirtschaftliche Wohngebäude, die vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden, gelten neue Grenzwerte: Sie können, unter Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen, bis zu 60% erweitert werden, höchstens aber insgesamt um 100 m².
- Wurden Gebäude durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie wieder aufgebaut werden.

Diese neue Regelung gilt für jene Kantone, welche Artikel 24d RPG für anwendbar erklärt haben oder dies noch tun werden.

Für Kantone mit einer bisher liberalen Praxis, ist dies ein nicht zu begrüssender Rückschritt. Beispielsweise war es bis jetzt im Kanton Bern per Baugesetz möglich, in nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Wohnbauten den bestehenden Dachraum über den Wohnraum (Söller) sowie die direkt an den Wohnteil angrenzenden Raumteile vollständig zu Wohnzwecken umzubauen und damit neu zu nützen. Dadurch wurden Ausbauflächen realisierbar, die teilweise deutlich über den jetzt zulässigen Höchstmass von 100m² liegen.

2. Modifikationen im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

Ingesamt wurden 12 Artikel einer Änderung unterzogen.

Diese Änderungen sind noch nicht in Kraft, denn bis zum 9. Oktober 2003 läuft dagegen das Referendum.

Es ist damit zu rechnen, dass der Bundesrat auf den 1.1.2004 diese Änderungen im LPG in Kraft setzen wird.

Neben redaktionellen Anpassungen und minder wichtigen Änderungen, interessieren vor allem folgende Neuerungen:

2.1

Art. 21a

¹ *Der Pächter muss den Pachtgegenstand sorgfältig bewirtschaften und namentlich für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens sorgen.*

² *Die Bewirtschaftungspflicht obliegt dem Pächter selber. Er kann jedoch den Pachtgegenstand unter seiner Verantwortung durch Familienangehörige, Angestellte oder Mitglieder einer Gemeinschaft zur Bewirtschaftung, der er angehört, bewirtschaften oder einzelne Arbeiten durch Dritte ausführen lassen.*

Die Bewirtschaftungspflicht bestand bereits bis jetzt. Nun wird sie lediglich explizit erwähnt. Die Bewirtschaftungspflicht beinhaltet die langfristige Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit. Zur sorgfältigen Bewirtschaftung gehören beispielsweise auch die Unkrautbekämpfung mit geeigneten Methoden und die Wahl einer schonenden Weidetechnik bei Beweidung von Hängen, um das Entstehen von sogenannten „Weideweglein“ zu vermeiden.

Nachdem das Milchkontingent von der Fläche abgekoppelt wurde (und privatrechtlich und steuerrechtlich wie Inventar behandelt werden kann), ist die Erhaltung des Milchkontingents auf dem Pachtgegenstand nicht mehr Inhalt der Bewirtschaftungspflicht. Das schliesst jedoch eine ausdrückliche Vereinbarung über die Erhaltung des Milchkontingents als Nebenabrede nicht grundsätzlich aus. Dies wird denn auch empfohlen.

Da der Landwirt heute als Unternehmer tätig ist, muss es ihm im geringeren oder grösseren Ausmass auch erlaubt sein, die Bewirtschaftung unter seiner Verantwortung einem weiteren Personenkreis zu übertragen. Verantwortlich bleibt jedoch, trotz teilweiser Übertragung der Bewirtschaftungspflicht, der Pächter.

2.2

Art. 22a

¹ Der Pächter darf Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, sowie Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen.

² Hat der Verpächter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

Die neue Präzisierung in Artikel 22a, dass Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen sowie Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vorgenommen werden können, ist begrüssenswert.

Diese Zustimmung kann auch mündlich erfolgen. Wird sie jedoch schriftlich gegeben, muss auch die Wiederherstellung des früheren Zustandes nach Pachtende, will sie geltend gemacht werden, ausdrücklich schriftlich sein. Diese Schriftlichkeit ist eine Gültigkeitsvoraussetzung.

Wir empfehlen Ihnen, die Wiederherstellung des früheren Zustandes schriftlich zu verlangen. Dies im Sinne einer Vorsichtsmassnahme. Ob man dann diese durchziehen will, kann bei Ende des Pachtvertrages immer noch frei bestimmt werden.

2.3

Art. 22b

Der Verpächter kann mit einer Frist von sechs Monaten die Pacht schriftlich auf den folgenden Frühjahr- oder Herbsttermin kündigen, wenn der Pächter trotz schriftlicher Ermahnung beziehungsweise Aufforderung des Verpächters:

- a. *seine Bewirtschaftungspflicht nach Artikel 21a weiter verletzt;*
- b. *seine Unterhaltspflicht nach Artikel 22 Absatz 3 weiter verletzt;*
- c. *eine Erneuerung oder Änderung nach Artikel 22a, die der Pächter ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat, nicht innert angemessener Frist rückgängig macht.*

Für die Verpächter ist diese neue Regel eine Verschlechterung. Denn bisher galt nach Obligationenrecht eine fristlose Auflösung bei Pflichtverletzungen des Pächters.

Neu wird eine sechsmonatige Kündigungsfrist auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin möglich.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Ermahnung oder Aufforderung als Gültigkeitsvorschrift schriftlich erfolgen muss.

Ebenfalls muss die Kündigung schriftlich erfolgen.

2.4

Art. 31 - Bewilligungsgründe

Mit der Festsetzung der Betriebsgrösse auf die eineinhalbfache Standardarbeitskraft, bedürfen neu Eigentümer von Betrieben, die diese Mindestgrösse nicht mehr erreichen, weder einer Bewilligung für eine parzellenweise Verpachtung noch für die Realteilung. Vorbehalten bleibt anders lautendes kantonales Recht.

2.5

Art. 33 und Art. 43

Neu ist eingefügt worden mit diesen Bestimmungen eine absolute Befristung. Sind zwei Jahre verstrichen, ist das Einspracherecht verwirkt und kann nicht mehr geltend gemacht werden.

3. Modifikationen im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

Ingesamt wurden 17 Artikel einer Änderung unterzogen.

Diese Änderungen sind noch nicht in Kraft, denn bis zum 9. Oktober 2003 läuft dagegen das Referendum.

Es ist damit zu rechnen, dass der Bundesrat auf den 1.1.2004 diese Änderungen im BGBB in Kraft setzen wird.

Neben redaktionellen Anpassungen und minder wichtigen Änderungen, interessieren vor allem folgende Neuerungen:

3.1

Art. 2 - Allgemeiner Geltungsbereich

Neu gilt das Gesetz nicht für Rebland, das kleiner ist als 15 Aren. Bisher waren es 10 Aren.

3.2

Art. 5 - Vorbehalte kantonalen Rechts

Die Mindestgrösse für landwirtschaftliche Gewerbe soll nicht uniform auf drei Viertel einer Standardarbeitskraft erhöht werden.

Deshalb wird den Kantonen die Möglichkeit eingeräumt, die minimale Betriebsgrösse auf einen Bruchteil einer Standardarbeitskraft festzulegen, wobei die Grenze der Hälfte einer Standardarbeitskraft nicht unterschritten werden darf. Damit soll den Kantonen nach wie vor die Kompetenz zustehen, in Berg- und Hügelland die Betriebsgrösse als kleinere Einheit zu umschreiben.

Die Angabe einer Mindestfläche als Einheit ist nicht mehr zulässig.

3.3

Art. 7 - landwirtschaftliches Gewerbe

¹ Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens drei Viertel einer Standardarbeitskraft nötig sind. Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die Berechnung einer Standardarbeitskraft in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest.

Dies ist der Wortlaut der neu geltenden Definition für ein landwirtschaftliches Gewerbe. Die Mindestgrösse für landwirtschaftliche Gewerbe ist also erhöht worden auf drei Viertel einer Standardarbeitskraft.

Damit werden Gewerbe, die zwischen einer halben und einer drei Viertel Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie liegen und an denen heute noch ein erbrechtlicher Zuweisungsanspruch oder ein gesetzliches Vorkaufsrecht geltend gemacht werden kann, bundesrechtlich künftig nicht mehr als Gewerbe gelten.

Damit entfällt für solche Betriebe das Realteilungsverbot.

Die Übernahme innerhalb der Familie von Betrieben, welche die Anforderungen von Artikel 7 an ein Gewerbe nicht erfüllen, ist immer noch möglich, jedoch nicht mehr zwingend zum landwirtschaftlichen Ertragswert. Der Nachkomme mit einer ausserlandwirtschaftlichen Beschäftigung kann deshalb einen solchen Betrieb übernehmen und als Nebenerwerbsbetrieb weiterführen, muss jedoch den vereinbarten Preis bezahlen.

3.4

Art. 10 - Ertragswert

Neben Gebäuden und Anlagen oder Teilen davon, werden neu auch nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nicht landwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung einbezogen.

3.5**Art. 26 - Konkurrenz mit erbrechtlichem Zuweisungsanspruch**

Die Bestimmung, dass das Kaufsrecht nicht geltend gemacht werden kann, wenn das Gewerbe während 25 Jahren im Eigentum des Verstorbenen war, ist gestrichen worden.

3.6**Art. 37 - Anrechnungswert**

Bei der Auflösung von Mit- oder Gesamteigentum gelten neu folgende Anrechnungswerte:

- Für ein landwirtschaftliches Gewerbe : der Ertragswert;
- Für ein landwirtschaftliches Grundstück:
 1. für den Boden: der doppelte Ertragswert
 2. für Gebäude und Anlagen: die Erstellungskosten abzüglich Abschreibungen, mindestens aber der doppelte Ertragswert.

3.7**Art. 48 - Verzicht auf das Vorkaufsrecht**

Bisher galt, dass der Pächter nicht vor Eintritt des Vorkaufsfalls auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht verzichten kann.

Neu kann er dies, allerdings nur hinsichtlich eines bestimmten bevorstehenden Vorkaufsfalls. Diesfalls hat er seinen Verzicht in einer öffentlichen Urkunde zu erklären, die die wesentlichen Bestimmungen des Vertrags zu enthalten hat, der zwischen dem Verkäufer und dem Dritten abgeschlossen werden soll.

3.8**Art. 50 - Wegfall des Vorkaufsrechts**

Weggefallen ist die Bestimmung, dass das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück nicht geltend gemacht werden kann, wenn der Ansprecher bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist, das einer bäuerlichen Familie eine überdurchschnittlich gute Existenz bietet, oder wenn er wirtschaftlich über ein solches Gewerbe verfügt. Neu besteht auch in solchen Fällen ein Vorkaufsrecht.

3.9

Art. 60 - Bewilligung von Ausnahmen

Für das Zerstückelungs- und Realteilungsverbot ist ein neuer Ausnahmbewilligungsgrund (Buchstabe i) geschaffen worden.

Dieser hat folgenden Wortlaut:

Die Abtrennung erfolgt, um ein dem gemeinschaftlichen Betrieb dienendes Ökonomiegebäude oder eine entsprechende Anlage zu errichten.

Dieser Ausnahmegrund gilt demzufolge lediglich, um eine agrarpolitisch oder raumplanerisch erstrebenswerte Lösung zu erreichen.

3.10

Art. 87 - Schätzung des Ertragswerts

Neu kann auch das Inventar mit seinem Nutzwert geschätzt werden.

Beantragen kann dies, wer berechtigt ist, die Schätzung des Ertragswerts zu verlangen.

Zudem muss die Schätzungsbehörde neu auch angeben, welche Beträge auf den Wert der nicht landwirtschaftlichen Teile entfallen. Ebenfalls der Nutzwert des Inventars ist anzugeben, wenn dieser geschätzt worden ist.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen ersten Informationen gedient zu haben. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

**VEREIN ZUM SCHUTZ DES
LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDEIGENTUMS**

Martin Kuonen, Sekretär