

Regierungsrat, Postfach, 6301 Zug

Nur per E-Mail

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
Herr Bundesrat Guy Parmelin
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Zug, 3. Dezember 2024 rv

**Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der
AP22+»): Stellungnahme Kanton Zug**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 27. September 2024 haben Sie die Kantone eingeladen, sich zur Änderung
des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) zu äussern. Gerne nimmt der
Regierungsrat wie gewünscht mit dem bereitgestellten Antwortformular Stellung: Beilage.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse
Regierungsrat des Kantons Zug



Silvia Thalmann-Gut
Frau Landammann



Tobias Moser
Landschreiber

Beilage

- Beilage 1: Antwortformular

Versand per E-Mail an:

- gever@blw.admin.ch (PDF und Word)
- Zuger Mitglieder der Bundesversammlung (PDF)
- Landwirtschaftsamt (info.lwa@zg.ch) (PDF)
- Baudirektion (info.bds@zg.ch) (PDF)
- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch) (PDF)
- Staatskanzlei mit Auftrag zur Veröffentlichung auf der Homepage
(info.staatskanzlei@zg.ch) (PDF)

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	Kanton Zug
Adresse / Indirizzo	Regierungsgebäude Seestrasse 2 Postfach 6301 Zug
Datum / Date / Data	10. Dezember 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

Fehlende Begründungen und Zielsetzungen der Revision

Anlass für die Revision ist die Motion 22.4253 «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der WAK-S. Damit wird der Bundesrat beauftragt, gewisse Aspekte des bäuerlichen Bodenrechts unter Einbezug von Fachexperten und Stakeholdern nochmals fundiert zu prüfen und zu diskutieren, eine angepasste Vorlage auszuarbeiten und diese als eigenständiges Geschäft dem Parlament zu unterbreiten. Im Fokus des Auftrags steht neben dem Selbstbewirtschaftungsprinzip, der Position der Ehegatten auch die Stärkung des Unternehmertums. Dabei sollen insbesondere die Rahmenbedingungen für eine gute Zusammenarbeit zwischen den Betrieben und für wirtschaftliche Betriebsstrukturen verbessert werden.

Bei den zu ändernden Bestimmungen wurde im Wesentlichen auf die von den Kantonen im Rahmen der Erarbeitung der Vorlage vorgebrachten Begründungen abgestellt. Auf eine eingehende Erörterung wird jedoch verzichtet, was wir bedauern. Auf den von der Motion erhobenen Vorwurf, das BGBB behindere das Unternehmertum, insbesondere durch ungünstige Rahmenbedingungen für eine gute Zusammenarbeit zwischen den Betrieben und für wirtschaftliche Betriebsstrukturen, geht der Bundesrat gar nicht ein.

In unserer Wahrnehmung sind das widersprüchliche Signale, die auch die Frage zulassen, ob die vorgeschlagene Revision des BGBB überhaupt weiterverfolgt werden soll.

Erläuternder Bericht, Auswertung der Vernehmlassung und Ausarbeitung der Botschaft

Wir bedauern den weitgehenden Verzicht auf die Berücksichtigung von Erkenntnissen aus Lehre und Rechtsprechung seit der letzten grösseren Revision des BGBB. Ebenso fehlt eine Analyse der Veränderungen in Gesellschaft, Familie und Landwirtschaft, soweit sie den Regelungsgegenstand des BGBB betreffen. Auf der Basis einer solchen Analyse liesse sich auch der Änderungsbedarf herleiten.

Wir beantragen, dass die Auswertung der Vernehmlassung und die Erarbeitung der Botschaft an das Parlament einer Expertenkommission übertragen wird. In die Expertengruppe zu berufen sind Vertreter der Schweizerischen Gesellschaft für Agrarrecht, die insbesondere mit dem privatrechtlichen Teil des BGBB vertraut sind.

Änderungsbedarf

Wie ausgeführt, begründen weder die Motion noch der Bundesrat Richtung und Notwendigkeit der vorgeschlagenen Änderungen. Der Kanton Zug begegnet diesem Mangel mit folgenden Überlegungen, abgeleitet aus der Praxis der Bewilligungs- (Art. 90 Abs. Bst. a BGBB) und Aufsichtsbehörden (Art. 90 Abs. Bst. b BGBB) 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.
- Es stellt sich die Frage, ob die Beschränkungen im Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken (Iw GS) und Gewerben, so wie sie das BGBB vorsieht, den Entwicklungen von Gesellschaft und Landwirtschaft der letzten 30 Jahre noch vollkommen gerecht werden. Wir machen dazu folgende Aussagen, im Sinne von vorläufigen Feststellungen, die für eine allfällige Botschaft noch zu untermauern wären:
 - Das strukturelle Leitbild des BGBB hat funktioniert. Die Landwirtschaftsbetriebe sind grösser geworden. Aus den Daten des landwirtschaftlichen Strukturwandels ist anzunehmen, dass auch die landwirtschaftlichen Grundstücke im Eigentum von Selbstbewirtschafteter 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. Wir 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, ungebremst zu. Solche Vorhaben sind vom BGBB 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 für Selbstbewirtschafter in die Höhe. Das wiederum untergräbt das Ziel des BGBB, welches über setzte Preise für landwirtschaftlichen Boden bekämpfen will.
 - Die zunehmende Spezialisierung der Landwirtschaftsbetriebe ist sowohl eine Folge des Strukturwandels wie auch der Marktverhältnisse. Auch hier wäre das Ausmass noch zu erörtern. 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. Beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben privilegiert das BGBB den Selbstbewirtschafter, ein Herzstück des BGBB. Gleichzeitig ist die Umgehungsgefahr gross, weshalb die Bewilligungsbehörden Selbstbewirtschaftung zurückhaltend beurteilen.
 - Wachstum, Spezialisierung und Neuausrichtung verursachen Investitionen und Kosten. So sind die Bilanzsummen der Landwirtschaftsbetriebe im Schnitt stark gewachsen. Mit Blick auf die Botschaft müssten in diesem Bereich unbedingt vertiefte Analysen vorgenommen werden. Von besonderem Interesse ist die Veränderung in der Kapitalstruktur der Betriebe. Wir beobachten steigende Werte, was die Finanzierung etwa von Investitionen, Erbteilungen oder Hofübergaben zu Lebzeiten herausfordernd macht. Dabei kommt dem Aspekt der «gerechten» Aufteilung des Wertzuwachses eine grosse Bedeutung zu.

Antworten auf den Änderungsbedarf

Aufgrund des oben ausgeführten Änderungsbedarfs unterstützen wir insbesondere folgende Anpassungen des BGBB:

Unter dem Titel Stärkung der Position der Ehegatten:

- Und im Sinne von mehr Gerechtigkeit zwischen den Generationen, den Erben und den Scheidungsparteien: Die Präzisierung der Regeln für die Erhöhung des Anrechnungswertes bzw. des Übernahmewertes im privatrechtlichen Teil des BGBB. Diese Bestimmungen müssen weiterhin wortgleich mit der entsprechenden Bestimmung des ZGB sein.

Unter dem Titel Stärkung des Unternehmertums:

- Die präziseren Regelungen zu den juristischen Personen sowie die Möglichkeit bei Aktiengesellschaften und GmbHs, deren Hauptaktivum aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe besteht, bis zu einem Viertel der Anteils- und Stimmrechte an Nicht-Selbstbewirtschafter zu übertragen;
- Erhöhung der 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 Businessplans;
- Die Möglichkeit ein landwirtschaftliches Gewerbe aufzuteilen, sofern jeder daraus entstehende Teil für sich wiederum ein 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.

Bei der Stärkung der Selbstbewirtschaftung darf jedoch das **öffentliche Interesse am Natur- und Landschaftsschutz** nicht ausser Acht gelassen werden. Für den Kanton Zug ist wichtig, dass das Gemeinwesen den Preis von Landwirtschaftsland nicht in die Höhe treiben darf. Aus unserer Sicht sind die Änderungen in Art. 64 Abs. 1 d und e daher nochmals genauer zu überprüfen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 4 Abs. 2 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.	Ablehnung > Beibehaltung des geltenden Rechts: 2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine <u>Beteiligung von drei Vierteln</u> <u>Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person</u> , deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.	Art. 4 Abs. 2 soll unverändert belassen werden. Damit behalten die im privatrechtlichen Teil des BGBB beim Erwerb von lw GW privilegierten Personen alle ihre Rechte. Die Höhe der Mehrheitsbeteiligung spielt weiterhin keine Rolle. Die Grenze liegt bei 51 Prozent. Eine Begründung, warum diese vom Gesetzgeber gewollte Schranke gegen Missbrauch geändert werden soll, gibt es nicht. 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 der Vollzug in dieser Beziehung strenger werden soll, macht das die Vorbeugemassnahme gegen Missbrauch nach Art. 4 Abs. 2 nicht überflüssig.
Art. 9 Abs. 3 3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft	Zustimmung	Ein Gesuch um 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>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>Die Bewilligungsbehörde wird die Erwerbserwilligung 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>Art. 10 Abs. 1</p> <p>1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenzzinssatz verzinnt 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>	<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>
<p>Art. 18 Abs. 4</p> <p>4 Diese Investitionen werden</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</p>

<p>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>Geschwistern und den Scheidungswilligen führen.</p> <p>Wir unterstützen 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>ZGB</p> <p>Art. 213</p> <p>¹ Der Anrechnungswert kann angemessen erhöht werden, 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>Art. 213 Abs. 3 (neu) ZGB:</p> <p>3 Investitionen werden nach Massgabe von Art. 18 Abs. 4 BGBB angerechnet.</p>	<p>Art. 213 ZGB ist analog Art. 18 Abs. 4 BGBB anzupassen. Heute sind die Art 213 ZGB, Art. 18 und 52 BGBB sinngemäss gleichlautend, was weiterhin der Fall sein muss. Das ist besonders bei Scheidungen wichtig. Es soll keine Interpretationslücken zwischen ZGB und BGBB geben.</p>
<p>Art. 42 Abs. 1</p> <p>1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in</p>	<p>Zustimmung</p>	

<p>folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. jeder Nachkomme des Veräusserers; 2. der Ehegatte des Veräusserers; 3. jedes Geschwister und Geschwisterkind des Veräusserers, wenn er das Gewerbe vor weniger als 25 Jahren ganz oder zum grössten Teil von den Eltern oder aus deren Nachlass erworben hat. 		
<p>Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht: 2. Jeder Nachkomme, der Ehegatte, jedes Geschwister und Geschwisterkind sowie der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten. 	<p>Zustimmung</p>	

<p>Art. 52 Abs. 2</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 abgeschrieben.</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Siehe Bemerkungen zu Art. 18 Abs. 4</p>
<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p>	<p>Änderung</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters eines landwirtschaftlichen Gewerbes 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 wurde, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.</p>	<p>Unter geltendem Recht kann eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückungsverbot 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, wenn der Grundeigentümer / Verpächter nicht selbst investieren will.</p> <p>Im Durchschnitt sind ca. 50 Prozent der Betriebsflächen zu pachten. 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 lw Bauten und Anlagen immer öfter eine Herausforderung. Die Erweiterung der Möglichkeit der Ausnahmebewilligung für die Errichtung eines Baurechts auf die zu einem lw GW zugepachteten lw GS erhöht den Handlungsspielraum der investitionswilligen Betriebsleiter und bewahrt gleichzeitig dem Verpächter die Möglichkeit nicht selbst investieren zu müssen.</p> <p>Der Wortlaut der Änderung widerspiegelt die Idee jedoch nichtzutreffend. Sie setzt beim Pächter nicht voraus, dass er Pächter eines lw GW ist.</p>

	<p>Die Ausnahmebewilligung müsste also auch einem Pächter nur der Parzelle erteilt werden. Das ist eher nicht die Absicht.</p> <p>Eventualiter:</p> <p>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 BGG) und aus dem Geltungsbereich des BGG fällt, obschon das Baurecht eine lw. Baute oder Anlage umfasst. Aber das betroffene lw GS gehört eben nicht zu einem lw GW. Diese neuen Baurechte müssen explizit dem BGG unterstellt werden. Es braucht einen neuen Bst. e zu Art. 2 Abs. 2 BGG.</p>
<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. j (neu)</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Das BGG räumt 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 Strukturenen. Letzteres wirkt sich positiv auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Betriebe aus. Dieses strukturelle Leitbild des BGG funktioniert. Seit Einführung des BGG 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>Zur Erhöhung der unternehmerischen Entscheidungsfreiheit, der Möglichkeit zur Spezialisierung und zur Verbesserung der Situation bei der Betriebsnachfolge unterstützen wir die Möglichkeit der Realteilung für landwirtschaftliche Gewerbe, wenn nach der Realteilung zwei oder mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 Absätze 1 bis 3 BGG</p>

		<p>weiter bestehen.</p> <p>Die bei der Teilung entstehenden Iw GW müssen ausdrücklich ohne die Möglichkeiten von Art. 7 Abs. 4 auskommen. Es gilt die Errichtung zusätzlicher Bauten zu verhindern (Salamitaktik). Gerade vor dem Hintergrund der vom Parlament am 29. September 2023 beschlossenen Stabilisierungsziele (RPG 2) ist das unabdingbar.</p> <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 Iw GW alle dafür notwendigen Bauten und Anlagen vorhanden sind.</p>
<p>Art. 61 Abs. 1</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 oder <u>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>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 Stimmanteile vergessen gegangen. Diese sind zu ergänzen. Insbesondere Aktiengesellschaften kennen verschiedene Arten von Aktien, darunter durchaus auch solche ohne Stimmrechte. Fehlt dieses, kann der Erwerber 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. Iw GS oder Gewerbe) der juristischen</p>

	<p>Person. Entsprechend löst die Übertragung von Anteilsrechten (auf eine andere Person) keinen sachenrechtlichen Eigentümerverschmelzung aus. Im Grundbuch ist weiterhin die juristische Person als Eigentümerin des lw GS eingetragen. Hat ein Anteilseigner jedoch eine Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person, so verschafft ihm diese eine 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.</p>
<p>Art. 62 Bst. h Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb: h. durch den Kanton oder eine Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken.</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 Art. 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 höchstzulässigen Preis, wieder gleiche Voraussetzungen. Die Möglichkeit einer Marktverzerrung durch Kantone und Gemeinden wird beendet, so wie es der Zweck des BGG ist (Art. 1 Abs. 1 BGG).</p> <p>Notwendigkeit, Dimensionierung und Ausgestaltung von Projekten, wofür unter Androhung der Enteignung von Gemeinwesen oder dessen Anstalten Flächen erworben werden sollen, bleiben von dieser Änderung unberührt.</p>
<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d 1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber</p>	<p>Überarbeitung</p> <p>Bei der Stärkung der Selbstbewirtschaftung darf das öffentliche Interesse am Natur- und Landschaftsschutz nicht ausser Acht gelassen werden. Für den Kanton Zug ist jedoch wichtig, dass das Gemeinwesen den Preis von Landwirtschaftsland nicht in die Höhe treiben darf.</p>

<p>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 besser gesichert sind;</p>		
<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. e</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>	<p>Überarbeitung</p>	<p>Bei der Stärkung der Selbstbewirtschaftung darf das öffentliche Interesse am Natur- und Landschaftsschutz nicht ausser Acht gelassen werden. Für den Kanton Zug ist jedoch wichtig, dass das Gemeinwesen den Preis von Landwirtschaftsland nicht in die Höhe treiben darf.</p>
<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. h</p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber</p>	<p>Zustimmung</p>	<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-</p>

<p>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>		<p>und Stimmrechte ebenfalls natürlichen Personen gehören (Art. 9 Abs. 3 E-BGBB).</p> <p>Maximal 25 Prozent einer nach Art. 9 Abs. 3 E-BGBB strukturierten Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, können somit von Nicht-Selbstbewertern gehalten werden. Dafür ist ihnen eine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip zu gewähren.</p>
<p>Art. 71 Abs. 1</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>Ändern</p> <p>1 Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder <u>Bedingungen oder Auflagen</u> nicht einhält.</p>	<p>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 Selbstbewirtschaftler 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 Bedingung 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 ausge-</p>

		<p>wählen kaufkraftstarken Kundenkreis. Aufgrund dieser Entwicklung stellen öfter Neueinsteiger, die nicht aus einer Bauernfamilie abstammen, Erwerbssuche. 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>Die Bewilligungsbehörden sollen somit vermehrt Erwerbsbewilligungen mit konkreten Bedingungen erteilen können. Dabei steht die Sicherung der mit dem Gesuch um eine Erwerbsbewilligung glaubhaft dargelegten Selbstbewirtschaftung im Vordergrund. Will beispielsweise ein Käufer ein LWGS erwerben und darauf Kräuter und Blumen für die Spitzengastronomie produzieren, so besteht ein Teil der als Selbstbewirtschafteter geforderten Qualitäten im Wissen um diesen Kräutergartenbau. Verfügt der Käufer über das notwendige Wissen für diesen Kräutergartenbau, nicht aber über jenes für andere Betriebszweige, so könnte der Kräutergartenbau zur Bedingung oder Auflage gemacht werden.</p> <p>Weiterhin müssen im Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung 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 Kräutergartenbau notwendige Wissen aneignet, somit nicht möglich.</p>
<p>Art. 72 Abs. 1bis</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</p>	<p>Ändern</p> <p>1bis Erweist sich die <u>Berichtigung des Grundbuchs durch die Rückabwicklung des nichtigen Rechtsgeschäftes, eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig</u>, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen <u>im Einklang mit Art. 1 Abs. 1 BGG zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen</u>, namentlich die <u>Veräusserung an einen Selbstbewirtschaftler</u>. <u>Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von</u></p>	<p>Hat die Bewilligungsbehörde eine Bewilligung widerrufen, so ist das betreffende Geschäft nichtig und das Grundbuch hat zu berichtigen, was die Bewilligungsbehörde anordnet.</p> <p>Die Berichtigung des Grundbuchs besteht darin, dass die vor der Eintragung des nichtigen Geschäfts bestehenden Eigentumsverhältnisse wieder herbeigeführt werden. Beim Widerruf einer Erwerbsbewilligung bedeutet dies die Rückabwicklung des Grundstückskaufs.</p> <p>Immer wieder treten Fälle auf, wo besondere Umstände den</p>

<p>Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteuerungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteuerungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Parteien die Rückabwicklung des Geschäftes verumöglichen.</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 Selbstbewirtschaftler allenfalls gefolgt oder kombiniert mit einer öffentlichen Ausschreibung (Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGG).</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist nicht anwendbar, da keine Forderungen einzutreiben sind.</p>
<p>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz</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 BGG bei 135 Prozent des Ertragswertes. In dieser Zeit haben mehrere Revisionen der Ertragswertschätzung die Ertragswerte angehoben, was den finanziellen Spielraum ebenfalls erhöht hat. Durch die Anhebung der Belastungsgrenze wird dieser noch einmal angehoben. Durch die Beibehaltung und den Ansatz von 150 Prozent trägt die Belastungsgrenze der Zielsetzung der Verhütung der Überschuldung (Art. 1 Abs. 2 Bst. b BGG) weiterhin genügend Rechnung.</p>
<p>Art. 75 Abs. 1 Bst. e</p> <p>1 Keine Belastungsgrenze besteht für:</p> <p>e. Grundpfandrechte in Form</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Wichtig ist, dass die Bewilligungsbehörde die Tragbarkeit der Gesamtverschuldung prüft.</p>

<p>von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund eines rechtskräftigen Gerichtsentscheides über die Ehescheidung oder Ehetrennung.</p>	<p>Art. 79 Abs. 2</p> <p>2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und Veröffentlichung der Entscheidung darüber im Bundesblatt.</p>		<p>Ablehnung und Beibehaltung des geltenden Rechts</p> <p>2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement entscheidet über die Anerkennung und Veröffentlichung der Entscheidung darüber im Bundesblatt.</p>		<p>Sowohl BGGB wie auch LPG, beides Ergänzungserlasse zum ZGB, fallen in die fachliche Zuständigkeit des EJPD bzw. des Bundesamtes für Justiz, welches für das gesamte Privatrecht zuständig ist.</p> <p>Das BGGB knüpft an den allgemeinen Regeln des ZGB zum Rechtsverkehr mit Grundstücken an. Sie bilden eine Einheit. Deshalb sollte die Zuständigkeit auch einheitlich bei der für das ZGB zuständigen Verwaltungsstelle bleiben. Alles andere ist nicht zielführend.</p> <p>Analog verhält es sich mit dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG).</p>
<p>Das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht wird wie folgt geändert:</p>	<p>Art. 58 Abs. 1</p> <p>1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft,</p>		<p>1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement zur Kenntnis gebracht werden.</p>		<p>Vgl. vorgehende Ausführungen zur Art. 79 Abs. 2 BGGB</p>

<p>Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.</p>		
<p>Art. 30 Abs. 2</p> <p>² Der Verpächter braucht keine Bewilligung, wenn er insgesamt nicht mehr als 10 Prozent der ursprünglichen Nutzfläche des Gewerbes verpachtet und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst.</p>	<p>Ändern</p> <p>² Der Verpächter braucht keine Bewilligung, wenn er insgesamt nicht mehr als <u>40 Prozent 20 Prozent</u> der ursprünglichen Nutzfläche des Gewerbes verpachtet und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst.</p>	<p>Der Markt für landwirtschaftliche Grundstücke und landwirtschaftliche Gewerbe ist und bleibt klein. Die kantonale BGBB-Behörde beobachtet, dass vermehrt nicht Selbstbewirtschafteter und Käufer, welche eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung beanspruchen wollen, auftreten.</p> <p>Die zunehmende Spezialisierung der Landwirtschaftsbetriebe ist sowohl eine Folge des Strukturwandels wie auch der Marktverhältnisse. 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.</p> <p>Ein aus Sicht der Zielsetzungen des BGBB unproblematischer Weg wäre die Verwirklichung solch innovativer Konzepte auf Pachtland.</p> <p>Dem soll die Anpassung von Art. 30 Abs. 2 LPG dienen.</p>