

Zeitschrift: Agrarwirtschaft und Agrarsoziologie = Économie et sociologie rurales [1980-2007]
Herausgeber: Schweizerische Gesellschaft für Agrarwirtschaft und Agrarsoziologie
Band: - (1986)
Heft: 2

Artikel: Geltendes bäuerliches Bodenrecht : insbesondere: Vorkaufsrecht, Einspruchsverfahren, Erbrecht
Autor: Hotz, Reinhold
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-966486>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

GELTENDES BÄUERLICHES BODENRECHT – INSBESONDERE: VORKAUFRECHT, EINSPRUCHSVERFAHREN, ERBRECHT

Reinhold Hotz

An seiner 113. Jahresversammlung vom 21.-23. September 1979 in Interlaken hat sich der Schweizerische Juristenverein mit bäuerlichem Bodenrecht befasst, "um verlorengegangene Zusammenhänge erneut bewusst zu machen, um sich mit offen gerügten oder doch als Unbehagen empfundenen Mängeln des geltenden Rechts auseinanderzusetzen – beides, um Erkenntnisse darüber zu gewinnen, wie künftiges Recht aussehen könnte" (1). Grundlage für die entsprechenden Verhandlungen bildeten zwei Referate. Das eine wurde von Me Philippe Pidoux in französischer (2), das andere von mir in deutscher Sprache verfasst (3) und schloss mit der Bemerkung: Die Rechtsinstitute des bäuerlichen Bodenrechts "verkörpern Prämissen von gestern, denen das künftige Raumplanungsrecht – hoffentlich – die nötigen Prämissen von heute anfügt. Wir brauchen beides – Erfahrungen von gestern, Erkenntnisse von heute –, um die richtigen Schlüsse für das bäuerliche Bodenrecht von morgen ziehen zu können" (4). Jenes "bäuerliche Bodenrecht von morgen" ist jetzt im Entstehen begriffen. Der Vorentwurf zu einem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht befindet sich in der Vernehmlassung. Neues bäuerliches Bodenrecht muss, um sich behaupten zu können, besser sein als das alte. Wenn ich im folgenden das geltende bäuerliche Bodenrecht – zuerst im Ueberblick, anschliessend anhand ausgewählter Institute – kennzeichne, dann werden dessen Mängel sichtbar. Solcher sind viele. Ihre Kenntnis fördert das Verständnis für die

(1) Bundesrat Kurt Furgler, Votum zu den Verhandlungen des Schweizerischen Juristenvereins vom 22. September 1979, ZSR 1979 II, S. 525 unten f.; Verhandlungsprotokoll: ZSR 1979 II, S. 507 ff. (X, XI).

(2) Philippe Pidoux, Droit foncier rural, ZSR 1979, S. 381 ff.

(3) Reinhold Hotz, Bäuerliches Grundeigentum, ZSR 1979 II, S. 109 ff.

(4) Reinhold Hotz (Anm. 3), S. 228.

in Vernehmlassung befindliche Bodenrechtsvorlage. Um dieses Verständnis ist es mir zu tun, wenn ich hier, anknüpfend an mein Referat von 1979, im wesentlichen an Bekanntes erinnere.

EINLEITUNG

1. Problem

Der Bauer braucht viel Boden. Andere brauchen auch Boden, in der Regel aber weniger als der Bauer, so dass sie ihn zu einem für den Bauern unerschwinglichen Preis kaufen können. Auf freiem Markt, wo den Boden bekommt, wer am meisten dafür bietet, bekäme der Bauer kaum den Boden, den er braucht – es sei denn, eine besondere rechtliche Ordnung ver helfe ihm dazu. Diese Ordnung ist das bäuerliche Bodenrecht.

In einem weitesten Sinn versteht man darunter alle Bestimmungen, die den bäuerlichen Boden betreffen, also das gesamte Landwirtschaftsrecht mit seinen über 200 Gesetzen und Verordnungen (5). Denn der Boden bildet, neben Kapital und Arbeit, den wichtigsten Produktionsfaktor für die Landwirtschaft. Um den Begriff des bäuerlichen Bodenrechts gegenüber jenem des Landwirtschaftsrechts abzugrenzen, ihn enger, griffiger – und dadurch erst praktisch brauchbar – zu umschreiben, gilt es, unter den vielen Bestimmungen des Landwirtschaftsrechts auszuwählen. Das erste Problem wird deshalb darin bestehen, das bäuerliche Bodenrecht zu kennzeichnen.

Um dem Bauern zum Boden zu verhelfen, den er braucht, sollte das bäuerliche Bodenrecht viererlei erreichen (6).

Erstens sollte es den bäuerlichen Boden erhalten, namentlich für Familienbetriebe; denn diese haben sich als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen Landwirtschaft bewährt.

(5) SR 91.

(6) Dazu: Art.1 Abs.2 des Vorentwurfes zu einem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (VE-BBG).

Zweitens sollte es jenen Personen den Erwerb bäuerlichen Bodens erleichtern, die ihn selber bewirtschaften.

Drittens sollte es verhindern, dass bäuerlicher Boden zweckentfremdet oder zerstückelt wird.

Viertens sollte es die Ueberschuldung bäuerlichen Bodens verhüten.

Das geltende bäuerliche Bodenrecht will dies alles, doch erreicht es davon nur wenig. Da ist vieles gut gemeint, aber schlecht durchdacht und kaum verwirklicht. Das zweite Problem wird deshalb darin bestehen, anhand ausgewählter Institute des bäuerlichen Bodenrechts zu veranschaulichen, was derzeit gilt und was künftig sinnvollerweise gelten könnte.

2. METHODISCHES

Zum ersten Problem vermittle ich einen Ueberblick über das geltende bäuerliche Bodenrecht; dies geschieht im ersten Teil. Das zweite Problem behandle ich anhand von drei ausgewählten Instituten des bäuerlichen Bodenrechts: anhand des Vorkaufsrechts, des Einspruchsverfahrens und des Erbrechts; dies geschieht im zweiten Teil, in den Abschnitten A, B und C. Jeder dieser drei Abschnitte ist gegliedert in drei Unterabschnitte (a, b und c), deren Ueberschriften je eine Frage kennzeichnen:

Was hat man gewollt? – Anliegen (a).

Was hat man getan? – Ausgestaltung (b).

Was hat man erreicht? – Würdigung (c).

1. GELTENDES BÄUERLICHES BODENRECHT IM ÜBERBLICK

3. VERFÜGUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Es gibt kein klares, durchgehendes Abgrenzungskriterium, das erlauben würde, aus den vielen Bestimmungen des Landwirtschaftsrechts

zuverlässig das bäuerliche Bodenrecht in einem engeren Sinn auszuscheiden. Die juristische Umgangssprache gebraucht den Ausdruck "bäuerliches Bodenrecht" für Bestimmungen, die den landwirtschaftlich nutzbaren Boden erhalten und die Beständigkeit seiner Bewirtschaftung gewährleisten wollen. Manche Bereiche des so verstandenen bäuerlichen Bodenrechts haben sich verselbständigt, beispielsweise das Raumplanungsrecht, das Bodenverbesserungsrecht, das landwirtschaftliche Pachtrecht oder das Agrarrecht als Zweig des Wirtschaftsverwaltungsrechts.

Kernstück des bäuerlichen Bodenrechts in einem engeren Sinn sind die Bestimmungen, welche die Verfügung über den bäuerlichen Boden beschränken.

4. PRIVATRECHT UND ÖFFENTLICHES RECHT

Gegenüber den allgemeinen Bestimmungen über das Privateigentum schafft das bäuerliche Bodenrecht eine Sonderordnung. Im allgemeinen gilt: "Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen" (Art.64 Abs.1 ZGB). Das bäuerliche Bodenrecht greift indes so vielfältig in dieses Belieben ein, dass die Grenzen zwischen dem Privatrecht und dem öffentlichen Recht unscharf geworden sind. Dieses teils privat-, teils öffentlichrechtliche "Doppelgesicht" des bäuerlichen Bodenrechts spiegelt sich in seiner zweifachen Verfassungsgrundlage wider. Zum einen stützt es sich auf Art.64 der Bundesverfassung, der den Bund zur Privatrechtsgesetzgebung zuständig erklärt. Zum andern stützt es sich auf Art. 31bis Abs.3 Bst.b der Bundesverfassung; danach kann der Bund unter gewissen Voraussetzungen Bestimmungen erlassen "zur Erhaltung eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen Landwirtschaft sowie zur Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes".

Wer das bäuerliche Bodenrecht des Bundes auffinden will, muss zweimal danach suchen: zunächst im Privatrecht, innerhalb der "Ergänzungs- und Ausführungserlasse zum Zivilgesetzbuch" (7); sodann im Wirtschaftsverwaltungsrecht, innerhalb der Erlasse über die Landwirtschaft (8).

5. BUNDESRECHT UND KANTONALES RECHT

Das Bundesrecht ist aufgesplittert in rund ein Dutzend Gesetze und Verordnungen. Neben das Bundesrecht tritt umfangreiches kantonales Recht in seiner 26-fachen Ausgestaltung (9). Was die im Anhang verzeichneten Rechtsgrundlagen vermuten lassen, trifft zu: Das bäuerliche Bodenrecht ist unübersichtlich. Es umfasst privat- oder öffentlichrechtliche, bundes- oder kantonale Bestimmungen, welche die Verfügung über den bäuerlichen Boden beschränken.

II. AUSGEWÄHLTE INSTITUTE DES BÄUERLICHEN BODENRECHTS

6. AUSWAHL UNTER DEM GESICHTSPUNKT DER FÖRDERUNG UND ERHALTUNG DES FAMILIENBETRIEBES

Die drei Institute, denen der zweite Teil zugedacht ist – Vorkaufsrecht, Einspruchsverfahren und Erbrecht – wollen alle den Eigentümerbetrieb, namentlich den Familienbetrieb, fördern und erhalten, indem sie die Verfügung über den bäuerlichen Boden beschränken.

(7) SR 211.412.1

(8) SR 911.

(9) Angaben bei: Reinhold Hotz (Anm. 3), S. 137 ff. (II), 159 ff. (II), 181 ff. (I, A), 201 ff. (I, A, 3), 205 f. (B), 212 (2), 221 f. (B).

Vorkaufsrecht und Einspruchsverfahren beschränken die Verfügung unter Lebenden; das bäuerliche Erbrecht beschränkt die Verfügung von Todes wegen. Ungeachtet dieser Gemeinsamkeiten finden sich die drei Institute in verschiedenen Gesetzen geregelt; sie sind uneinheitlich – teils privat-, teils öffentlichrechtlich, teils bundes-, teils kantonalechtlich – ausgestaltet und dabei wenig aufeinander abgestimmt. Hier ist eine griffigere Ordnung zu schaffen, ist ein Hauptanliegen der im Gang befindlichen Aenderung des bäuerlichen Bodenrechts.

A. Vorkaufsrecht (11)

a) Anliegen

7. GESTALTUNGSRECHT, DAMIT LANDWIRTSCHAFTLICHE GEWERBE DER FAMILIE ODER WENIGSTENS DER LANDWIRTSCHAFT ERHALTEN BLEIBEN

Ein Vorkaufsrecht ist ein Gestaltungsrecht. Darunter versteht man jemandes Befugnis, einseitig in ein bestehendes Rechtsverhältnis einzugreifen. Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe verkauft, so schliessen die Parteien, Käufer und Verkäufer, hierüber einen Kaufvertrag. Nun können bestimmte Personen, vorab nahe Verwandte des Verkäufers, in bestimmter Reihenfolge und unter bestimmten Voraussetzungen einseitig in diesen Kaufvertrag eingreifen: das landwirtschaftliche Gewerbe, das verkauft worden ist, selber kaufen, an sich ziehen; daher der ältere Name "Zugrecht".

Aus dieser Umschreibung des Vorkaufsrechts lässt sich dessen Anliegen herauslesen. Beim Verkauf landwirtschaftlicher Gewerbe sollen bestimmte Personen, vorab die Familienangehörigen des Verkäufers, nicht übergangen werden, sondern einseitig dazwischentreten können.

(10) Dazu: Ziff. 1.6-1.8 (S.20 ff.) des ausführlichen Begleitberichts zum VE-BBG (Dezember 1985).

(11) Reinhold Hotz (Anm. 3), S.124 ff. (§3); Philippe Pidoux (Anm. 2), S.437 ff. (Chapitre 6).

Denn landwirtschaftliche Gewerbe sollen nicht beliebig die Hand wechseln, sondern, wenn möglich, der Familie oder doch wenigstens der Landwirtschaft erhalten bleiben.

b) Ausgestaltung

8. RECHTSGRUNDLAGE: ART. 6-17 EGG; KANTONALES RECHT

Das Vorkaufsrecht auf landwirtschaftliche Gewerbe findet sich geregelt in den Art. 6-17 des Bundesgesetzes vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG; SR 211.412.11). Diese Bestimmungen enthalten eine bundesrechtliche Mindestregelung und, darüber hinaus, Regelungen, die einzuschränken, auszuschliessen oder einzuführen den Kantonen überlassen bleibt.

9. VORKAUFBERECHTIGTE PERSONEN NACH BUNDESRECHT: KINDER, ENKEL, EHEGATTE, ELTERN.

Vorkaufsberechtigt sind: im ersten Rang: die Kinder des Verkäufers; im zweiten Rang: seine Enkel; im dritten Rang: sein Ehegatte und im vierten Rang: seine Eltern.

Innerhalb dieser Ränge erhält der Selbstbewirtschafter den Vorzug. Selbstbewirtschafter ist, wer sich im landwirtschaftlichen Gewerbe wesentlich betätigen, zumindest es persönlich leiten will und hierfür geeignet erscheint; mitberücksichtigt werden die Fähigkeiten seines Ehegatten.

Die skizzierte Rangordnung gilt zunächst im Verhältnis mehrerer Vorkaufsberechtigter untereinander. Das Vorkaufsrecht des Ehegatten geht jenem der Eltern vor; das eines Enkels geht jenem des Ehegatten und der Eltern vor; das eines Kindes geht allen übrigen vor.

Die skizzierte Rangordnung gilt sodann im Verhältnis zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Käufer. Gehört der Käufer zu den vorkaufsberechtigten

kaufsberechtigten Personen, so haben andere Vorkaufsberechtigte gleichen oder tieferen Rangs kein Vorkaufsrecht.

Hierzu ein Beispiel.

Ein Bauer habe zwei erwachsene Kinder: einen ledigen Sohn, der in der Stadt lebt, und eine bäuerlich ausgebildete Tochter, die zusammen mit ihrem Ehemann, einem ausgebildeten Bauern, auf dem väterlichen Hof arbeitet. Nun verkauft der Vater seinem Sohn den Hof, der damit wenig anfangen kann und ihn deshalb bei nächsten Gelegenheit dem Meistbietenden weiterverkaufen wird. Obwohl die Tochter und ihr Ehemann willens und fähig wären, den Hof selber zu bewirtschaften haben sie gegenüber dem im Verhältnis zur Tochter gleichrangigen Sohn kein Vorkaufsrecht.

10. AUSDEHNUNGEN NACH KANTONALEM RECHT: GESCHWISTER UND NACHKOMMEN VERSTORBENER GESCHWISTER, PÄCHTER, LANDWIRTSCHAFTLICHE ARBEITNEHMER, NACHBARN, ÖFFENTLICHRECHTLICHE KÖRPERSCHAFTEN.

Die genannten vorkaufsberechtigten Personen – Kinder, Enkel, Ehegatten, Eltern – entsprechen der bundesrechtlichen Mindestregelung. Das geltende bäuerliche Bodenrecht ermächtigt die Kantone, den Kreis der Vorkaufsberechtigten auszudehnen, zunächst auf die Geschwister und auf die Nachkommen verstorbener Geschwister. Dieses Vorkaufsrecht erfasst nur landwirtschaftliche Gewerbe, die der Verkäufer von seinen Eltern oder aus ihrem Nachlass erworben hat. Ferner können die Kantone das Vorkaufsrecht ausdehnen auf Pächter, landwirtschaftliche Arbeitnehmer, Nachbarn oder öffentlichrechtliche Körperschaften.

11. GEGENSTAND DES VORKAUFSRECHTS NACH BUNDESRECHT: LANDWIRTSCHAFTLICHE GEWERBE, WESENTLICHE TEILE DAVON, GEMISCHTE BETRIEBE MIT ÜBERWIEGEND LANDWIRTSCHAFTLICHEM CHARAKTER

Gegenstand des Vorkaufsrechts sind nach Art. 6 Abs. 1 EGG "landwirtschaftliche Gewerbe" oder "wesentliche Teile davon". In ähnlichem Zusammenhang spricht das Gesetz jedoch auch von "Heimwesen",

"landwirtschaftlichen Heimwesen", "Betrieben", "landwirtschaftlichen Betrieben", "landwirtschaftlichen Liegenschaften", "Grundstücken", "landwirtschaftlichen Grundstücken", "landwirtschaftlichem Areal" oder "bäuerlichem Grundbesitz". Alle diese Ausdrücke bezeichnen nicht durchwegs verschiedene Begriffe, sondern sind zum grössten Teil auf die mangelhafte Redaktion des Gesetzes zurückzuführen.

Was ist also ein landwirtschaftliches Gewerbe?

Mit dem Ausdruck "Gewerbe" verbinden sich Vorstellungen eines Komplexes von Grundstücken samt den notwendigen Wirtschafts- und Wohnbauten. Hinzu kommt die Vorstellung, dass Ueberschüsse erzeugt werden; der blosser Selbstversorger ist noch kein Landwirt im unternehmerischen Sinn. Landwirt in diesem Sinn ist, wer Nahrungs- und Genussmittel für die Landesversorgung dadurch gewinnen will, dass er die natürlichen Kräfte des Bodens ausnützt.

Der Ausdruck "landwirtschaftlich" bezeichnet herkömmlicherweise eine Bewirtschaftungsart, die Pflanzenbau oder Tierzucht umfasst, gegebenenfalls miteinander verbindet. "Landwirtschaftlich" ist jede pflanzliche Nahrungsmittelerzeugung, unabhängig davon, ob die Pflanzen im Freien oder in Triebhäusern wachsen. "Landwirtschaftlich" ist auch die Intensiv-Tierhaltung, sofern ein Betrieb überwiegend auf Futter basiert, das auf betriebseigenen Futterflächen gewonnen wird.

Neben landwirtschaftlichen Gewerben erfasst das Vorkaufsrecht auch wesentliche Teile davon, ferner gemischte Betriebe mit überwiegend landwirtschaftlichem Charakter.

12. EINSCHRÄNKUNGEN NACH KANTONALEM RECHT: LANDWIRTSCHAFTLICHE GEWERBE IN BAUZONEN, KLEINGEWERBE

Im Sinn der bundesrechtlichen Mindestregelung erfasst das Vorkaufsrecht die genannten Gegenstände – landwirtschaftliche Gewerbe, wesentliche Teile davon, gemischte Betriebe mit überwiegend landwirtschaftlichem Charakter – nur, wenn sie ausserhalb der Bauzonen liegen und eine Mindestgrösse aufweisen. Denn das geltende bäuerliche

Bodenrecht ermächtigt die Kantone, das Vorkaufsrecht nach zwei Richtungen hin einzuschränken:

Erstens können die Kantone die Anwendung des EGG und damit des Vorkaufsrechts ausschliessen für Bauzonen, die für die Entwicklung einer Ortschaft unentbehrlich sind. 17 Kantone haben dies getan.

Zweitens können die Kantone für landwirtschaftliche Gewerbe oder für Liegenschaften bis zu drei Hektaren die Bestimmungen über das Vorkaufsrecht einschränken oder für unanwendbar erklären. 15 Kantone haben dies getan.

13. VORKAUFSFALL: VERKAUF ODER FREIWILLIGE VERSTEIGERUNG

Wodurch wird das Vorkaufsrecht ausgelöst? Das ist die Frage nach dem Vorkaufsfall. Er tritt ein beim Verkauf oder bei der freiwilligen Versteigerung des vom Verkaufsrecht erfassten Gegenstands. Verkauf und freiwillige Versteigerung sind Veräusserungsgeschäfte mit dem wirtschaftlichen Ziel, jemandem gegen Entgelt eine Sache zu Eigentum zu übertragen, Austausch von Sache gegen Geld, ohne dass es dabei auf die Person des Erwerbers ankommt: das ist die Grundlage der Handänderungen, die den Vorkaufsfall bilden.

Keinen Vorkaufsfall bilden deshalb zunächst der Tausch, die Schenkung, der Erbgang, die Erbteilung, die Errichtung einer Stiftung, die Einbringung des Gegenstandes in eine Gesellschaft, die Einräumung einer Nutzniessung oder eines obligatorischen Gebrauchsrechts. Hier fehlt es allemal am Austausch von Sache gegen Geld.

Keinen Vorkaufsfall bilden sodann die gemischte Schenkung, bei der ein landwirtschaftliches Gewerbe zu einem Vorzugspreis verkauft und im Mehrwert verschenkt wird, der Leibrentenvertrag, der Verpfändungsvertrag oder der sogenannte Kindskauf, das heisst der Verkauf im Hinblick auf das künftige Erbrecht des Käufers. Hier kommt es allemal wesentlich auf die Person des Erwerbers an. Diese Aufzählung veranschaulicht zugleich, wie leicht sich das Vorkaufsrecht umgehen lässt.

14. VORKAUFSBEDINGUNGEN: ERTRAGSWERT ODER VERKEHRSWERT

Unter den Bedingungen, zu denen das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, steht der Kaufpreis im Vordergrund. Dieser bemisst sich für bestimmte Vorkaufsberechtigte nach dem Ertragswert, für die andern nach den im Kaufvertrag festgelegten Bedingungen, in der Regel nach dem Verkehrswert.

Der Ehegatte des Verkäufers kann das Vorkaufsrecht zum Ertragswert ausüben. Für Verwandte in gerader Linie – also für Kinder, Enkel oder Eltern des Verkäufers – gilt Gleiches, wenn sie das vom Vorkaufsrecht erfasste landwirtschaftliche Gewerbe selber bewirtschaften wollen und hierfür geeignet erscheinen. Wer das Vorkaufsrecht zum Ertragswert ausüben kann, erwirbt das davon erfasste landwirtschaftliche Gewerbe zu einem Vorzugspreis, und zwar auf Kosten des Verkäufers. Zum Ausgleich gewährt das Gesetz dem Verkäufer, gegenüber welchem das Vorkaufsrecht zum Ertragswert ausgeübt wird, Anspruch auf den Gewinn, wenn der Vorkaufsberechtigte das landwirtschaftliche Gewerbe weiterveräußert oder wenn es ihm enteignet wird. Der Gewinn bemisst sich nach den Bestimmungen über die Erbteilung.

15. AUSÜBUNG DES VORKAUFSRECHTS BEIM GRUNDBUCHVERWALTER

Durch das Vorkaufsrecht wird einseitig in ein bestehendes Rechtsverhältnis eingegriffen. Solches ist einem Gestaltungsrecht wesens-eigen. Für die Parteien des Kaufvertrags über ein landwirtschaftliches Gewerbe bewirkt dies eine Rechtsunsicherheit. Sie wird gemildert durch Bestimmungen darüber, wie das Vorkaufsrecht auszuüben sei und die sich durch drei Hauptmerkmale kennzeichnen lassen:

Erstens: Wenn ein Kaufvertrag, der ein bäuerliches Vorkaufsrecht auslösen könnte, zum Eintrag ins Grundbuch angemeldet wird, dann teilt der Grundbuchverwalter die Anmeldung den vorkaufsberechtigten Verwandten mit.

Zweitens: Erfährt der Berechtigte vom Vorkaufsrecht und will er es ausüben, so muss er binnen Monatsfrist bestimmt und eindeutig, vorbehaltlos und bedingungslos dem Grundbuchverwalter erklären, dass er vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen wolle. Wenn er beispielsweise seine Erklärung in einem an den Grundbuchverwalter adressierten Brief spätestens um 24.00 Uhr des letzten Tages der Monatsfrist der schweizerischen Post übergibt, dann hat er das Vorkaufsrecht rechtzeitig ausgeübt; wenn später, hat er es verwirkt.

Drittens: Nach unbenütztem Ablauf von drei Monaten seit der Anmeldung des Kaufvertrages ist das Vorkaufsrecht in jedem Fall verwirkt, ungeachtet, ob der Berechtigte davon erfahren habe.

c) Würdigung

16. KEINE FOLGERICHTIGE BEGÜNSTIGUNG DES SELBSTBEWIRTSCHAFTERS, UMGEHUNGSMÖGLICHKEITEN, STARRE FIXIERUNG DER MASSGEBENDEN BODENWERTE, UNEINHEITLICHE GELTUNG, VERWIRRENDE UND UNPRAKTIKABLE BEGRIFFE

Das geltende bäuerliche Bodenrecht gewährt bestimmten Personengruppen ein Vorkaufsrecht, gleichgültig, ob sie das in Frage stehende landwirtschaftliche Gewerbe selber bewirtschaften wollen und können oder nicht; ebensowenig bestimmt sich danach die Rangordnung der vorkaufsberechtigten Verwandten. Wenn man indes vom Erfordernis der Selbstbewirtschaftung absieht und familienpolitische Erwägungen genügen lässt, um das Vorkaufsrecht zu begründen, dann ist es kaum haltbar, dieses gesetzliche Vorkaufsrecht auf landwirtschaftliche Verhältnisse zu beschränken. Solange der Gesetzgeber nicht auch dort, wo ein anderer Gewerbebetrieb verkauft wird, den Nachkommen, dem Ehegatten und den Eltern des Verkäufers ein Vorkaufsrecht gewährt, behandelt er Gleiches ungleich.

Der Vorkaufsfall ist zu eng umschrieben und lädt geradezu ein, das Vorkaufsrecht zu umgehen.

Die starre Alternative, entweder Verkehrswert oder Ertragswert, huldigt dem "Alles-oder-nichts-Prinzip"; dieses eignet sich schlecht,

gegenläufige Interessen am bäuerlichen Boden billig auszugleichen. Bäuerliches Bodenrecht ist Bundessache. Gewiss soll der Bund die kantonalen Verhältnisse berücksichtigen. Gewiss lässt sich das eine oder andere Problem nur dadurch sachgerecht bewältigen, dass der Bund seine entsprechende Gesetzgebungskompetenz den Kantonen überträgt. Dann mag die Rechtseinheit der örtlichen Angemessenheit weichen. Nicht auf solche Ueberlegungen jedoch, sondern auf föderalistische Kompromisse ist es zurückzuführen, dass die Kantone über die agrarpolitisch wichtigen Vorkaufsrechte der Pächter, der landwirtschaftlichen Arbeitnehmer oder der Nachbarn befinden. Im verwirrend vielfältigen Sprachgebrauch schliesslich wird die mangelhafte Redaktion des Gesetzes offenbar. Unpraktikable Begriffe, wie "wesentliche Bestandteile eines landwirtschaftlichen Gewerbes", schaffen Abgrenzungsprobleme.

Zu den Anliegen eines neuen bäuerlichen Bodenrechts (12)

dürften demnach gehören:

- Folgerichtige Begünstigung des Selbstbewirtschafters;
- weite Umschreibung des Vorkaufsfalls;
- feinere Abstufung der im bäuerlichen Bodenrecht massgeblichen Bodenwerte;
- einheitliche bundesrechtliche Regelung, soweit die örtlichen Verhältnisse keine vorrangige Rolle spielen;
- einheitliche Verwendung praktikabler Begriffe.

B. Einspruchsverfahren (13)

a) Anliegen

(12) Dazu: Art.5 ff., 8 ff., 13 ff., 52 ff. VE-BBG.

(13) Reinhold Hotz (Anm. 3), S.149 ff. (§4); Philippe Pidoux (Anm. 2), S.448 ff. (Chapitre 7).

17. VERHINDERUNG VON SPEKULATION UND GÜTERAUFKAUF; ERHALTUNG MITTELGROSSER LANDWIRTSCHAFTLICHER GEWERBE

Die Kantone können eine Behörde für zuständig erklären, Kaufverträge über landwirtschaftliche Liegenschaften und Heimwesen unter bestimmten Voraussetzungen zu verhindern. Das Einspruchsverfahren soll Spekulationen mit landwirtschaftlichem Heimwesen und Liegenschaften erschweren, ferner dazu beitragen, dass landwirtschaftliche Betriebe nicht zu gross werden und dass bisher lebensfähige Heimwesen erhalten bleiben.

b) Ausgestaltung

18. RECHTSGRUNDLAGE: ART. 18-21 EGG; KANTONALES RECHT

Das Einspruchsverfahren findet sich geregelt in den Art. 18-21 EGG. Diese Bestimmungen stecken einen bundesrechtlichen Rahmen ab. Weitergehend dürfen die Kantone die Verfügung über bäuerlichen Boden nicht einschränken. Umgekehrt können sie das Einspruchsverfahren in engerem Umfang einführen, als dies nach Bundesrecht zulässig wäre, oder ganz davon absehen.

19. VERWALTUNGSRECHTLICHES INSTITUT

Das Einspruchsverfahren ist ein verwaltungsrechtliches Institut. Der behördliche Einspruch ist eine Verfügung. Jede Partei kann sie mit Beschwerde anfechten. Gegen letztinstanzliche kantonale Entscheide ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht zulässig (Art. 45 EGG).

20. GEGENSTAND DES EINSPRUCHVERFAHRENS: VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTE ÜBER LANDWIRTSCHAFTLICHE LIEGENSCHAFTEN UND HEIMWESEN

Gegenstand des Einspruchverfahrens sind Veräusserungsgeschäfte über landwirtschaftliche Liegenschaften und Heimwesen: Kaufverträge, freiwillige Versteigerungen und andere Rechtsgeschäfte mit gleichem wirtschaftlichem Ziel, wie die Begründung eines Kaufrechts oder der Verkauf aller Aktien einer Immobiliengesellschaft, der ein landwirtschaftliches Heimwesen gehört. Unter einem landwirtschaftlichen Heimwesen versteht das Bundesgericht "eine aus Land und Gebäulichkeiten bestehende Einheit..., die geeignet ist, einem Bauern (Eigentümer oder Pächter) und seiner Familie als Lebenszentrum und Grundlage für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu dienen".(14)

21. EINSPRUCHSGRÜNDE

Gegen die Veräusserung solcher Heimwesen kennt das Gesetz drei Einspruchsgründe. Einspruch kann erhoben werden:
Erstens, wenn der Käufer das landwirtschaftliche Heimwesen oder die landwirtschaftliche Liegenschaft offensichtlich zum Zweck der Spekulation oder des Güteraufkaufs erwirbt;
zweitens, wenn der Käufer bereits Eigentümer so vieler landwirtschaftlicher Liegenschaften ist, dass sie ihm und seiner Familie eine auskömmliche Existenz bieten;
drittens, wenn durch den Verkauf ein landwirtschaftliches Gewerbe seine Existenz verlöre.

Für alle drei Einspruchsgründe – für die zum Teil noch besondere Ausnahmen bestehen – gelten zwei allgemeine Vorbehalte. Ein Einspruchsverfahren ist ausgeschlossen oder, falls es bereits eingeleitet ist, fällt dahin, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Sodann "kann" Einspruch erhoben werden, wenn ein Einspruchsgrund vorliegt; es "muss" nicht. Vielmehr gilt das Opportunitätsprinzip. Wird ein letztinstanzlicher kantonaler Entscheid mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde weitergezogen, so prüft das Bundesgericht deshalb einzig, ob der vom Kanton angerufene Einspruchsgrund vorliege;

dagegen prüft es nicht, ob sich der angefochtene Entscheid auf andere Einspruchsgründe hätte stützen können.

c) Würdigung

22. UNEINHEITLICHE GELTUNG, ZUVIELE AUSNAHMEN, WENIG PRAKTIKABEL

Das geltende bäuerliche Bodenrecht will dazu beitragen, dass landwirtschaftliche Betriebe geschaffen werden und erhalten bleiben. Das ist ein gesamtschweizerisches Anliegen. Dennoch überlässt es den Kantonen, ob sie ein diesem Anliegen dienendes Einspruchsverfahren einführen wollen. Entsprechend uneinheitlich ist das Ergebnis. 17 Kantone kennen das Einspruchsverfahren, 9 kennen es nicht. Jene, die es kennen, haben es voneinander abweichend gestaltet, weil der bundesrechtliche Rahmen mit seinen wenig genau gefassten Umschreibungen und seinen Ausnahmen viel Ermessensspielraum gewährt.

Das Bundesgericht hat manchen Einspruch aufgehoben. Seine Rechtsprechung mag dazu beigetragen haben, dass das Einspruchsverfahren kaum mehr gehandhabt wird. Vor allem aber hat sie die der gesetzlichen Ordnung anhaftenden Mängel offenbart.

Zu den Anliegen eines neuen bäuerlichen Bodenrechts (15) gehört demnach die einheitliche bundesrechtliche Regelung des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Grundstücken, wobei ein Bewilligungsverfahren wirksamer und einfacher zu handhaben sein dürfte als ein Einspruchsverfahren.

C. ERBRECHT (16)

a) Anliegen

(14) BGE 94 I, S.176,E.1, mit Verweisungen.

(15) Dazu: Art.47 ff. VE_BBG.

(16) Reinhold Hotz (Anm. 3), S.179 ff. (2. Kapitel); Philippe Pidoux (Anm. 2), S.416 ff. (Chapitre 4).

23. VERHINDERUNG VON ZERSTÜCKELUNG UND ÜBERSCHULDUNG BÄUERLICHEN BODENS

Das allgemeine Erbrecht behandelt alle Erben gleich. Wer eine Erbschaftssache übernimmt, muss sich den Preis anrechnen lassen, zu dem diese Sache auf freiem Markt voraussichtlich verkauft werden könnte, das heisst den Verkehrswert. Der gleiche Gedanke wäre auch für bäuerliche Verhältnisse billig, stösst hier aber auf Schwierigkeiten. Der Verkehrswert ist als Kapitalgrundlage eines landwirtschaftlichen Gewerbes nicht verkraftbar, weil er sich meist nicht nach der landwirtschaftlichen Nutzung und damit nicht nach der Ertragsfähigkeit des Bodens bemisst. Wollte man den bäuerlichen Boden nach allgemeinen Regeln vererben, so würde er allmählich zerstückelt oder überschuldet. Beidem wollte man durch das bäuerliche Erbrecht vorbeugen.

b) Ausgestaltung

24. RECHTSGRUNDLAGE: ART.616-625^{BIS} ZGB

Das bäuerliche Erbrecht findet sich geregelt in den Art.616-625^{bis} ZGB. Diese Bestimmungen beziehen sich nur auf die Erbteilung. Das bäuerliche Erbrecht umfasst zweierlei: Bestimmungen über die Zuweisung landwirtschaftlicher Grundstücke und Bestimmungen über die ungeteilte Zuweisung landwirtschaftlicher Gewerbe, das heisst über die sog. Integralzuweisung.

25. ZUWEISUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE: ZERSTÜCKELUNGSVERBOTE, ANRECHNUNG ZUM ERTRAGSWERT, GEWINNANTEIL DER MITERBEN

Die Bestimmungen über die Zuweisung landwirtschaftlicher Grundstücke regeln dreierlei.

Erstens ermächtigen sie die Kantone, Zerstückelungsverbote zu er-

lassen. Die Kantone können also für die einzelnen Bodenkulturarten die Flächenmasse bezeichnen, unter denen bei der Teilung von landwirtschaftlichen Grundstücken nicht gegangen werden darf. Landwirtschaftliche Grundstücke bilden den Gegensatz zu landwirtschaftlichen Gewerben; gemeint sind einzelne Grundstücke. 20 Kantone kennen derartige Zerstückelungsverbote.

Zweitens sind landwirtschaftliche Grundstücke den Erben zum Ertragswert im Zeitpunkt der Teilung anzurechnen. Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Der Ertragswert ist regelmässig ein Bruchteil des Verkehrswerts.

Drittens schafft das Gesetz einen billigen Ausgleich, soweit es den Uebernehmer eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Vorzugspreis gegenüber den Miterben begünstigt. Wenn ein Erbe, der ein landwirtschaftliches Grundstück, das er zum Ertragswert übernommen hat, gewinnbringend umsetzt, haben die Miterben Anteil am Gewinn.

Zerstückelungsverbote, Anrechnung landwirtschaftlicher Grundstücke zum Ertragswert und Gewinnanteil der Miterben bilden demnach den wesentlichen Gehalt der Bestimmungen über die Zuweisung landwirtschaftlicher Grundstücke.

26. UNGETEILTE ZUWEISUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER GEWERBE

Befindet sich in einer Erbschaft ein landwirtschaftliches Gewerbe, das eine wirtschaftliche Einheit bildet und eine ausreichende landwirtschaftliche Existenz bietet, so ist es einem Erben, der es übernehmen will und hierfür geeignet erscheint, ungeteilt zum Ertragswert zuzuweisen. Dieses Recht kann weder durch Testament noch durch Erbvertrag entzogen werden.

Ein landwirtschaftliches Gewerbe bildet eine wirtschaftliche Einheit, wenn das Land von einem gemeinsamen Zentrum aus durch die gleichen Arbeitskräfte zweckmässig bebaut werden kann; man spricht vom Land im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich.

Ein landwirtschaftliches Gewerbe bietet eine ausreichende landwirtschaftliche Existenz, wenn sich darauf im Durchschnitt mehrere Jahre bei landesüblicher Bewirtschaftung und angenommener mittlerer Verschuldung ein Einkommen erzielen lässt, das Eltern mit zwei schulpflichtigen Kindern den Lebensunterhalt zu gewähren vermag. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts braucht der als Berechnungsgrundlage massgebliche Unterhalt nicht standesgemäss zu sein; ein kärglicher Unterhalt genügt.

Die Eignung des Erben, der ein landwirtschaftliches Gewerbe ungeteilt zum Ertragswert übernehmen will, bemisst sich nach beruflichen, persönlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

c) Würdigung

27. BEWÄHRTES INSTITUT, IN EINZELHEITEN ANPASSUNGSBEDÜRFTIG

Das bäuerliche Erbrecht gilt im wesentlichen seit dem Inkrafttreten des ZGB (Anfang 1912). Im Lauf der Jahrzehnte wurde manches geändert, doch der Kerngehalt ist geblieben; denn er hat sich bewährt.

Die in Gang befindliche Aenderung des bäuerlichen Bodenrechts (17) wird sich zur Hauptsache damit begnügen können, das bäuerliche Erbrecht in Einzelheiten zu verbessern und es abzustimmen auf das Vorkaufsrecht, auf das Raumplanungsrecht und auf das Eherecht.

(17) Dazu: Art. 71 Ziff.1 VE-BBG.

SCHLUSS

28. GELTENDES BÄUERLICHES BODENRECHT – KEINE ALTERNATIVE ZUR NEUEN BODENRECHTSVORLAGE

Es ist hier nicht der Ort, die im Vernehmlassungsverfahren befindliche Bodenrechtsvorlage kritisch zu würdigen, wohl aber daran zu erinnern, dass die Alternative – das geltende bäuerliche Bodenrecht – eine wenig durchschaubare, uneinheitliche Ordnung verkörpert; seine Bestimmungen sind mannigfach ineinander verzahnt, doch kaum aufeinander abgestimmt. Das geltende bäuerliche Bodenrecht gleicht einem Netz, das an manchen Stellen engmaschig oder doppelt geknüpft, an andern Stellen weitmaschig oder angerissen ist. Mit welchen Stellen man es zu tun hat, offenbart sich häufig erst, wenn man das Netz gebrauchen möchte. Um beim Bild zu bleiben: Flicker hilft hier nicht weiter; es bedarf eines neuen Netzes, wie es eben – in Gestalt des Vorentwurfs zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht – der Zerreissprobe des Vernehmlassungsverfahrens unterworfen worden ist.

ANHANG

RECHTSGRUNDLAGEN (Bundesgesetz)

Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210), Art.616-625^{bis}, 703, 802-804 und 848;

Bundesgesetz vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG; SR 211.412.11);

Verordnung des Bundesgerichts vom 28. November 1952 über die bäuerliche Betriebsaufsicht (SR 211.412.111);

Bundesgesetz vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (LEG; SR 211.412.12), Art.5-9, 84-93;

Verordnung vom 16. November 1945 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (SR 211.412.120);

Verordnung vom 16. November 1945 über die Verhütung der Ueberschuldung landwirtschaftlicher Liegenschaften (SR 211.412.121);

Bundesratsbeschluss vom 30. August 1946 über die Verteilung der Einlagen in den eidgenössischen Entschuldungsfonds an die Kantone (SR 211.412.122);

Verordnung vom 28. Dezember 1951 über die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften (Eidgenössisches Schätzungsreglement; SR 211.412.123);

Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht: OR; SR 220); Art.218-218quinquies, 276, 281bis, 281ter, 284 Abs.2, 287, 290 Abs.2, 296, 299-301;

Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700), Art. 1 Abs.2 Bst.d, 3 Abs.2 Bst.a, 6 Abs.2 Bst.a, 16 und 37;

Bundesgesetz vom 3. Oktober 1951 über die Förderung der Landwirtschaft und die Erhaltung des Bauernstandes (Landwirtschaftsgesetz; LWG; SR 910.1), Art.77-94;

Bundesgesetz vom 14. Dezember 1979 über Bewirtschaftungsbeiträge an die Landwirtschaft mit erschwerten Produktionsbedingungen (SR 910.2);

Verordnung vom 16. Juni 1980 über Bewirtschaftungsbeiträge an die Landwirtschaft mit erschwerten Produktionsbedingungen (SR 910.21);

Bundesgesetz vom 21. Dezember 1960 über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse (SR 942.10);

Verordnung vom 23. April 1980 über die Eidgenössische Pachtzinskommission (SR 942.101).

Anschrift des Verfassers: PD Dr.iur. Reinhold Hotz
Rechtsanwalt
Marktgasse 5
9000 St. Gallen