

Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 85 (1990)
Heft: 1

Artikel: Selbstbewirtschafter stärken : Konturen des neuen bäuerlichen Bodenrechts
Autor: Badilatti, Marco
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-175432>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

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

Konturen des neuen bäuerlichen Bodenrechts

Selbstbewirtschafteter stärken

Mit einem vereinfachten bäuerlichen Bodenrecht will der Bundesrat den Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichem Boden regeln. Der Entwurf bestimmt, wer in Zukunft und wann solche Grundstücke erwerben darf, und will unter anderem die Stellung des Selbstbewirtschafters stärken. Das neue Bundesgesetz soll noch dieses Frühjahr vor das Parlament kommen.

Der Boden hat verschiedene *Funktionen*: Er dient als Lebensgrundlage, Produktionsmittel, Wertanlage und Verkehrsträger, und an ihm sind Private gleichermaßen interessiert wie die öffentliche Hand. Das *Bodenrecht* umfasst alle Rechtsnormen, welche das Verfügungsrecht über den Boden und seine Nutzung ordnen. Berücksichtigt man einzig das Bundesrecht, so enthalten heute folgende Erlasse Bestimmungen über das bäuerliche Bodenrecht: das Zivilgesetzbuch, das Obligationenrecht, das Bundesgesetz (BG) über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, das BG über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen und das BG über die Förderung der Landwirtschaft und die Erhaltung des Bauernstandes. Die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens zu erhalten bezweckt auch das Bundesgesetz über die Raumplanung.

Erst zersplittert...

Obwohl das bäuerliche Bodenrecht in den letzten Jahrzehnten verschiedentlich revidiert worden ist, vermag das geltende Recht den heutigen agrarpolitischen Anforderungen nicht mehr zu genügen. So hat zum Beispiel die Zersplitterung des bäuerlichen Bodenrechts *unterschiedliche Begriffe und widersprüchliche*

Ziele hervorgebracht. Weder sind die privatrechtlichen Verfügungsbeschränkungen (Vorkaufsrecht und Erbrecht) auf die öffentlich-rechtlichen (Einspruchverfahren) abgestimmt, noch besteht innerhalb der privatrechtlichen Beschränkungen eine wirkungsvolle Koordination. Auch verpflichtet das geltende Recht die Kantone nicht, landwirtschaftliche Gewerbe vor der Teilung zu schützen. Unbefriedigend sind zudem die Instrumente gegen die *Spekulation* mit Boden zum Zwecke der Kapitalanlage, gegen missbräuchliche Preise sowie im Zusammenhang mit den Vorkaufsrechten an nicht selbstbewirtschaftende Nachkommen.

... nun vereinheitlicht

Um dem entgegenzuwirken, beauftragte der Bundesrat 1980 eine *Expertenkommission* damit, einen Vorentwurf für ein neues bäuerliches Bodenrecht auszuarbeiten. Dieser wurde 1985 vorgelegt, dann in die Vernehmlassung geschickt und aufgrund der kritischen Einwände zu gewissen Vorschlägen nochmals überarbeitet. Der daraus entstandene Erlass fasst die bisher in fünf verschiedenen Gesetzen verankerten Bestimmungen zusammen. Er sagt, wer unter welchen Voraussetzungen landwirtschaftliche Gewerbe

und Grundstücke erwerben darf, und beschränkt deren Verpfändung, Teilung und Zerstückelung. Dadurch konnte die komplexe Materie übersichtlicher gemacht, die Anzahl Normen gegenüber bisher merklich gesenkt und ein einheitlicher Geltungsbereich festgelegt werden, der auf die Nutzungszonen nach dem Raumplanungsgesetz abgestimmt ist. Das neue Gesetz gilt grundsätzlich für bäuerlichen Boden in der *Landwirtschaftszone*, nicht aber für solchen in der *Bauzone*. Um bestehenden Siedlungsstrukturen Rechnung zu tragen und lebensfähige Landwirtschaftsbetriebe zu erhalten, soll es aber auch für Bauernhäuser und Ökonomiegebäude in der Bauzone gelten, wenn diese zusammen mit dem Kulturland in der Landwirtschaftszone ein Gewerbe bilden.

Erleichterungen

Wie der Bundesrat in seiner Botschaft an das Parlament ausführt, soll mit dem Gesetz in erster Linie der Erwerb von *landwirtschaftlichen Gewerben* (= Haupterwerbsbetriebe der landwirtschaftlichen Produktion oder des produzierenden Gartenbaus) durch den *Selbstbewirtschafteter* zu tragbaren Bedingungen erleichtert werden. Dies wird zunächst durch einen erweiterten Anspruch für die Zuteilung des Gewerbes in der Erbteilung erreicht sowie durch ein gesetzliches *Vorkaufsrecht*, das für Verwandte grundsätzlich bei jeder Veräußerung eines landwirtschaftlichen Gewerbes gelten soll. Der Selbstbewirtschafteter kann dabei das Gewerbe zu *Vorzugsbedingungen* übernehmen. Das Erb- und Vorkaufsrecht werden weitgehend aufeinander abgestimmt. Zudem wird mit ihnen die Erweiterung von landwirtschaftlichen

Gewerben begünstigt und damit zur Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft beigetragen. Gegenstück der privatrechtlichen Ansprüche des Selbstbewirtschafters bildet das *Gewinnanspruchsrecht der Miterben und Verwandten*, das neben dem Verkauf auch bei weiteren Tatbeständen angewendet werden soll.

Und Einschränkungen

Der Gesetzesentwurf enthält aber auch öffentlich-rechtliche Bestimmungen über die Beschränkung der *Verfügungsfreiheit*. So wird für landwirtschaftliche Gewerbe ein Realteilungsverbot vorgeschlagen, das insbesondere auch für die Erbteilung gilt. Durch ein *Einspracheverfahren* wird zudem der Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken auf dem Bodenmarkt beschränkt. Im Einspracheverfahren ist ein Erwerb zum Zweck der *Kapitalanlage* und zur *Spekulation* unzulässig. Man möchte damit die Nachfrage nach landwirtschaftlichem Boden dämpfen und die *Bodenpreise* beruhigen, für die übrigens eine Preisüberwachung vorgeschlagen wird. Mit dem Gesetz soll im weiteren eine unerwünschte *Konzentration im Grundbesitz* verhindert werden, indem eine nicht überschreitbare obere Grenze für den Erwerb von landwirtschaftlichem Boden festgelegt wird. Auch begrenzt es die Belastung bäuerlicher Heimwesen mit *Grundpfandschulden*.

Die vorberatende *Kommission des Ständerates*, die sich bereits mit der Vorlage befasst hat, steht dem Entwurf grundsätzlich positiv gegenüber, beantragt jedoch dem Parlament zahlreiche Detailänderungen. Soviel ist aber schon heute abzusehen: Am stärksten umstritten ist und bleibt wohl das vom Bundesrat vorgeschlagene *Einspracheverfahren* bei übersetzten Preisen oder der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes als Kapitalanlage oder zu Spekulationszwecken. *Marco Badilatti*