



Ala

Schweizerische
Gesellschaft für
Vogelkunde und
Vogelschutz

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
3003 Bern
Via E-mail: gever@blw.admin.ch

10. Januar 2025

Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»): Stellungnahme der Schweizerischen Gesellschaft für Vogelkunde und Vogelschutz Ala

Sehr geehrte Damen und Herren,

Am 27. September 2024 hat das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF die Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht eröffnet. Die Ala – Schweizerische Gesellschaft für Vogelkunde und Vogelschutz – engagiert sich seit 1909 für die wissenschaftliche Ornithologie und den Vogelschutz in der Schweiz. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt und Beiträge zum Erwerb von Land für Schutzzwecke leisten kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG betroffen. Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse,

Ala – Schweizerische Gesellschaft für Vogelkunde und Vogelschutz

Für den Vorstand

Dr. Beatrice Miranda, Aktuarin

Ala, Schweizerische Gesellschaft für Vogelkunde und Vogelschutz

CH-6204 Sempach
sekretariat@ala-schweiz.ch
T +41 76 490 52 86
www.ala-schweiz.ch

Kontoverbindung CHF:
IBAN CH69 0900 0000 8400 8651 3
PC-Konto 84-8651-3
PostFinance CH-3030 Bern

Kontoverbindung EUR:
IBAN CH96 0900 0000 9143 7454 4
BIC POFICHBEXXX
PostFinance CH-3030 Bern

Zusammenfassung der Stellungnahme

Die geplanten **Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. **Wir lehnen die Änderungen deshalb klar ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante **Änderung von Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. **Auch diese Änderung lehnen wir klar ab.**

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der Motion WAK-S 22.4253 «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des Natur- und Gewässerschutzes verlangt. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. Motion 17.4203 «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und Postulat 17.3916 «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

1. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64 und eigene Änderungsanträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.

2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:

- d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
- e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
- e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung der Ablehnung der geplanten Änderungen

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

Diese Anpassung würde **schwerwiegende negative Folgen für den Natur- und Biodiversitätsschutz** mit sich bringen. Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber ökologisch wertvollen Gebieten, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist.

Zudem würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem

Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden. Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig unklar. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross. Das im erläuternden Bericht als Alternative erwähnte Enteignungsrecht stellt offensichtlich keine sinnvolle Lösung dar.

Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Die geplanten Änderungen würden die dringend notwendige Erhaltung und Förderung der Biodiversität stark behindern und der verfassungsmässigen Verpflichtung, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken, widersprechen.

Begründung der eigenen Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen.

2. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüessen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden. Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

Wallisellen, 10. Januar 2025

DarkSky Switzerland
Friedenstrasse 7a
8304 Wallisellen

**Stellungnahme von DarkSky Switzerland
zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke zertifizieren kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüssen



Lukas Schuler, Geschäftsstelle
DarkSky Switzerland

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung **lehnen** wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und**

Gewässerschutz verlangt. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGG (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGG» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder

- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGGb).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGGb kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer Schutzzone liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb *nach* den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig unklar. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung dar.** Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bauerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGG unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der**

Schutzgebiete ist ungenügend. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).

- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbe-hörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine *Schutzzone* vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen

finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

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	Stiftung zur Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe
Adresse / Indirizzo	Winkelriedstrasse 35 6003 Luzern
Datum / Date / Data	8. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffré (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 64 Abs. 1 lit i BGG (neu)	<p>Ergänzung: Artikel 64 Abs. 1</p> <p>Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:</p> <p>i) der Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung erfolgt, deren Stiftungszweck der langfristigen Erhaltung von Landwirtschaftsbetrieben dient und der zu erwerbende Betrieb durch die Stiftung als Ganzes langfristig verpachtet wird.</p>	<p>Als Stiftung, welche sich seit bald 40 Jahren mit grossem Engagement für die Erhaltung und Weiterentwicklung von Landwirtschaftsbetrieben im Eigentum der Bauernfamilien einsetzt und diese dabei finanziell unterstützt, stehen wir zum Grundsatz der Selbstbewirtschaftung durch die Käufer-schaft. Durch unseren Einsatz zur Erhaltung von Betrieben über die ausserfamiliäre Hofnachfolge wissen wir aber auch, dass die Finanzierung von Liegenschaften zum Verkehrs-wert für junge Landwirtinnen und Landwirte eine grosse Her-ausforderung darstellt resp. mit dem bisher erarbeiteten Ei-genkapital trotz Zuwendungen aus der Familie oft nur eine Pacht finanzierbar ist.</p> <p>Bei fehlender Nachfolge in der Familie werden beim Errei-chen des AHV-Alters sehr oft aus finanziellen Überlegungen intakte, bisher wirtschaftlich geführte Landwirtschaftsbetriebe aufgegeben. Einzelne Parzellen werden verpachtet und spä-ter verkauft und die Gebäude aus der landwirtschaftlichen Nutzung entlassen, um einen höheren Verkaufserlös zu er-zielen. Diese Lösung ist selten im Sinne des abtretenden Be-wirtschafters; er sieht aber finanziell keinen anderen Weg.</p> <p>Unsere Erfahrung zeigt, dass zur Erhaltung von Betrieben mit intakter Existenzgrundlage in einzelnen Fällen der Kauf durch eine Stiftung mit Weiterverpachtung an eine junge</p>

		<p>Bauernfamilie sinnvoll wäre. Der Erwerb soll jedoch auf Stiftungen, die in den Statuten den Zweck der langfristigen Erhaltung von Landwirtschaftsbetrieben umschreiben, eingeschränkt bleiben. Zum anderen soll der Kauf dem langfristigen Erhalt als Pachtbetrieb dienen. Dabei soll, im Unterschied zum heute geltenden Recht, der Erwerb auch dann möglich sein, wenn der Betrieb bisher vom Verkäufer selbst bewirtschaftet wurde resp. noch nicht verpachtet war.</p> <p>Unser Vorschlag berücksichtigt, dass eine Stiftung auf lange Dauer ausgerichtet ist und die Statuten sogar vom Stifter selbst nicht frei geändert werden können. Auch der Stiftungsrat hat sich an den Willen des Stifters zu halten. Mit der Einschränkung auf Stiftungen, welche ihren Zweck auf die Erhaltung von Landwirtschaftsbetrieben ausrichten, können Spekulationszwecke ausgeschlossen werden. Wir sind überzeugt, dass über diesen Weg dem Ziel des Erhalts von Familienbetrieben und den Zielsetzungen des Bodenrechts in diversen Fällen sogar eher Rechnung getragen wird, als wenn nach einer innerfamiliären Übergabe der Arbeitsaufwand zuerst reduziert und der Betrieb schlussendlich trotzdem aufgelöst wird.</p>
--	--	--



**RITTER
KOLLER**
rechtsanwälte.

Ritter Koller AG, PF 250, 4313 Möhlin

A-Post Plus & per E-Mail

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Landwirtschaft
Schwarzenburgstrasse 165
3003 Bern

Möhlin, 9. Januar 2025 MR
RK MR

**Teilrevision des Bundesgesetzes über das bürgerliche Boden-
recht (BGBB), Vernehmlassung vom 27. September 2024**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Direktor Hofer
Sehr geehrte Damen und Herren

In obiger Sache nehme ich Bezug auf Ihre Vernehmlassung vom
27. September 2024 und reiche Ihnen im Namen der Schweizerischen
Gesellschaft für Agrarrecht (SGAR) die nachfolgende Stellungnahme
ein.

I. Vorbemerkungen

1. Die Schweizerische Gesellschaft für Agrarrecht (nachfolgend
SGAR) begrüsst es, dass die Vernehmlassung auf die
wesentlichen Anliegen der Motion WAK-S 22.4253 eingeht. Wie
nachfolgend dargelegt wird, ist die SGAR der Ansicht, dass die
einzelnen Teilaspekte mit wenigen Anpassungen noch
verbessert werden können. Ebenso ist mit Verweis auf die
Eingabe der SGAR vom 2. Juni 2023 darauf hinzuweisen, dass die
Umsetzung von Art. 19 lit. a^{bis} EntG im Rahmen der vorliegenden
Teilrevision zu begrüssen wäre. Nachfolgend wird auf die
möglichen Anpassungen und Ergänzungen im Detail
eingegangen.

Pius Koller
Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Erbrecht
dipl. Ing. Agr. FH
pius.koller@ritterkoller.ch

Michael Ritter
Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht
michael.ritter@ritterkoller.ch

Alessandro Alfano
Rechtsanwalt
alessandro.alfano@ritterkoller.ch

Ritter Koller AG
Gewerbepark Bata 10
Postfach 250
4313 Möhlin

www.ritterkoller.ch
mail@ritterkoller.ch
T 061 855 40 40
F 061 855 40 44

Eingetragen im
Anwaltsregister
CHE-379.397.271 MWST

II. Stärkung der Selbstbewirtschaftung

2. Im Zusammenhang mit der Stärkung der Selbstbewirtschaftung sieht die Teilrevision vor, dass die Bewilligungsbehörde einen Entscheid mit Auflagen verbinden kann (Art. 71 Abs. 1 und Art. 72 Abs. 1^{bis} VE-BGGB). Weiter beabsichtigt die Teilrevision, dass der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) konkret geregelt wird, wobei die diesbezügliche Regelung verlangt, dass sich mindestens drei Viertel der Stimm- und Kapitalrechte im Eigentum eines Selbstbewirtschafters befinden müssen. Ebenso sind Stiftungen und Holdings ausgeschlossen. In Art. 64 Abs. 1 lit. d und lit. e VE-BGGB wird weiter aufgeführt, dass die Selbstbewirtschaftung gegenüber den Anliegen des Hochwasserschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes gestärkt werden soll.
3. Auflagen nach Art. 71 Abs. 1 und Art. 72 Abs. 1^{bis} VE-BGGB
 - a. Den Bewilligungsbehörden wird durch die in Art. 71 Abs. 1 und Art. 72 Abs. 1^{bis} VE-BGGB vorgesehene Regelung explizit die Möglichkeit eingeräumt, Auflagen vorzusehen. Wie seitens der SGAR bereits im Rahmen der Begleitgruppe vorgebracht wurde, bestand und besteht diese Möglichkeit in verwaltungsrechtlicher Hinsicht bereits heute. Dennoch ist die explizite gesetzliche Verankerung im BGGB zu begrüßen.
 - b. Zu überdenken ist jedoch die Formulierung von Art. 72 Abs. 1^{bis} VE-BGGB, da der diesbezüglich vorgesehene Wortlaut unklar und unbestimmt ist. Insbesondere undefiniert ist die Frage, wann «keine Aussichten auf ordnungsgemässe Durchführung» vorliegen sollen. Auch der Begriff «anderweitige Massnahmen» ist unbestimmt und unklar. Nach dem Dafürhalten der SGAR ist der Bewilligungsbehörde von Anfang an die Möglichkeit zu gewähren, von einer Grundbuchberichtigung abzusehen. Diese Möglichkeit muss jedoch mit Fristen und den konkreten Möglichkeiten klar definiert werden. So wäre es denkbar, dass die zuständige Behörde im Falle eines Widerrufs eine Frist zum Weiterkauf an eine selbstbewirtschaftende Person einräumt, bleibt diese Frist ungenützt, ist ultima ratio die Grundbuchberichtigung anzuordnen. Es ist fraglich und wird von der SGAR abgelehnt, dass ein Verkauf durch die Bewilligungsbehörde mittels Versteigerung zielführend ist.
 - c. Weiter ist vor Augen zu halten, dass mit der vorgesehenen Erweiterung von Art. 71 Abs. 1 und Art. 72 Abs. 1^{bis} VE-BGGB die Vollzugsbehörden mit zunehmenden Überwachungsfunktionen konfrontiert sein werden. Nach dem Dafürhalten der SGAR ist die Anpassung von Art. 71 Abs. 1 und Art. 72 Abs. 1^{bis}

VE-BGGB zu begrüßen, wobei jedoch der Wortlaut von Art. 72 Abs. 1^{bis} VE-BGGB noch zu konkretisieren sein wird. Die SGAR stellt sich auf den Standpunkt, dass die «anderweitigen Möglichkeiten» konkret zu definieren sind, wobei für die Herstellung des «rechtmässigen Zustands» primär die Ansetzung einer Frist für einen Freihandverkauf an einen Selbstbewirtschafter in Frage kommt.

4. Juristische Personen

- a. Die SGAR begrüsst es, dass in Bezug auf den Erwerb durch AG und GmbH klare Regelungen vorgesehen sind. Die im jetzigen Entwurf enthaltenen Vorschläge sind jedoch nicht vollständig durchdacht und bedürfen Anpassungen. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Definition, wann eine juristische Person als Selbstbewirtschafterin im Sinne von Art. 9 BGGB zu betrachten ist, im Gesetz selbst zu verankern ist. Denkbar wäre dazu ein Zusatz in Art. 9 BGGB, wonach eine AG oder eine GmbH dann Selbstbewirtschafterin ist, wenn sie den Erwerb, die Bewirtschaftung und die Führung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder landwirtschaftlichen Grundstücks bezweckt (Erste Voraussetzung), und eine natürliche Person, welche die Voraussetzungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllt, daran mehrheitlich und mindestens im Umfang von 75 % beteiligt ist und ihr die Geschäftsführung der Gesellschaft obliegt (Zweite Voraussetzung).
- b. Wie bereits im Rahmen der Begleitgruppe mehrfach dargelegt wurde, ist die SGAR sodann der Ansicht, dass die Zulässigkeit der juristischen Person nicht auf AG und GmbH zu beschränken ist. Insbesondere bei gemeinnützigen Stiftungen stellt sich die SGAR auf den Standpunkt, dass durch die bestehenden Vorschriften des Stiftungsrechts die Selbstbewirtschaftung bei einem Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung ohne Weiteres sichergestellt und kontrolliert werden kann. Im Gegensatz dazu stellt die Überwachung der Selbstbewirtschaftung einer AG und GmbH die zuständigen Behörden vor deutlich grössere Schwierigkeiten. In diesem Sinne ist es gemeinnützigen Stiftungen in einem engen und klar definierten Rahmen zu gestatten, landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe zu erwerben. Das Bundesgericht hat diesbezüglich kürzlich festgehalten, dass auch eine gemeinnützige Stiftung als Erwerberin in Frage kommen kann (Urteil BGer 2C_601/2021 vom 11. Oktober 2022; ANDREAS WASSERFALLEN, Urteilsbesprechung in: Blätter für Agrarrecht 3/2022, S. 245 ff.).
- c. Auch ist die SGAR der Ansicht, dass das vorgesehene Holding-Verbot abzulehnen ist. Wenn eine Holding im Eigentum eines Selbstbewirtschafters ist, sollte eine Holding auch in der Lage sein, als Selbstbewirtschafterin Anteile an einer AG oder GmbH zu erwerben, welche den Bestimmungen des

BGBB untersteht. Das Bundesgericht hat im Entscheid BGE 140 II 233 die Zulässigkeit von juristischen Personen erlaubt, weshalb folgerichtig auch Mutter- und Tochtergesellschaften zuzulassen sind. Insbesondere bei sehr grossen landwirtschaftlichen Gewerben (z.B. im Gemüsebau) sind Holdingstrukturen denkbar und müssten nach dem Dafürhalten der SGAR zulässig sein. Gestützt auf die aktuelle Rechtsprechung besteht keine Grundlage, weshalb die Anteile an AG und GmbH einzig von natürlichen Personen gehalten werden sollen. In redaktioneller Hinsicht ist sodann darauf hinzuweisen, dass entgegen dem Wortlaut von Art. 64 Abs. 1 lit. h VE-BGBB Stimmen nicht erworben werden können, weshalb die Bestimmung nach dem Dafürhalten der SGAR wie folgt anzupassen ist:

Vorschlag zu Art. 64 Abs. 1 lit. h BGBB: «maximal eine Quote von einem Viertel am Kapital der Gesellschaft nach Art. 61 Abs. 1 BGBB erworben wird».

- d. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach Ansicht der SGAR die vorgesehene Regelung zu den juristischen Personen zu überdenken ist. Erstens ist eine Beschränkung auf AG und GmbH nicht angezeigt. Zweitens sollten auch Holdingstrukturen möglich sein. Drittens ist der Erwerb durch gemeinnützige Stiftungen zu bewilligen. Und viertens ist in redaktioneller Hinsicht zu prüfen, ob eine Ergänzung von Art. 9 BGBB und eine Anpassung von Art. 61 Abs. 1 BGBB angezeigt ist.

III. Stärkung der Position des Ehegatten

5. Die vorgeschlagene Teilrevision sieht betreffend die Stärkung des Ehegatten vor, dass dem Ehegatten ein Vorkaufsrecht zum Ertragswert eingeräumt wird, sofern der Ehegatte das Gewerbe selbstbewirtschaften kann und will (Art. 42 Abs. 1 Ziffer 1^{bis} und Art. 49 Abs. 1 Ziffer 2 VE-BGBB). Gemäss der Vernehmlassung wird der Anrechnungswert bei wesentlichen Investitionen nach Art. 18 Abs. 3 VE-BGBB erhöht bzw. klar definiert. In Bezug auf die Belastungsgrenze beinhaltet die vorgeschlagene Teilrevision die Möglichkeit, für die Begleichung von güterrechtlichen Forderungen die Belastungsgrenze bewilligungsfrei zu überschreiten (Art. 75 Abs. 1 lit. e VE-BGBB).
6. Vorkaufsrecht des Ehegatten
 - a. Die SGAR begrüsst den Entschluss, wonach dem Ehegatten ein Vorkaufsrecht einzuräumen ist. Nach dem Dafürhalten der SGAR ist die in der Vernehmlassung vorgesehene Regelung jedoch noch nicht bis ins letzte Detail durchdacht, weshalb einzelne Anpassungen vorgeschlagen werden. Ob sodann das Vorkaufsrecht des Ehegatten in der Praxis von Relevanz sein wird,

dürfte fraglich sein, auch kann dadurch kaum eine Besserstellung des Ehegatten erreicht werden.

- b. In Bezug auf den aktuellen Entwurf ist zu beachten, dass das Vorkaufsrecht des Ehegatten im 2. Rang vorgesehen ist und somit den Vorkaufsrechten der Geschwister und Geschwisterkindern vorgeht. Diese Rangfolge ist zu überdenken, da im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts des Ehegatten das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück aus dem Familienbesitz verloren gehen kann. Insbesondere bei sog. Patchwork-Familien kann diese Konstellation zu grossen Ungerechtigkeiten führen. Zu denken ist insbesondere an Fälle, bei welchen der Ehegatte das Vorkaufsrecht zum Ertragswert ausübt und später an Nachkommen aus einer früheren oder späteren Ehe überträgt. Es wird deshalb vorgeschlagen, dass das Vorkaufsrecht des Ehegatten im gleichen Rang zum Vorkaufsrecht der Geschwister und Geschwisterkinder vorzusehen ist.
- c. In redaktioneller Hinsicht ist weiter zu prüfen, ob neben dem Ehegatten auch die eingetragene Partnerschaft zu ergänzen ist, wie dies in Art. 10a BGGB vorgesehen ist.
- d. In Bezug auf die in Art. 18 Abs. 4 VE-BGGB vorgesehene Festlegung der Abschreibungswerte ist die SGAR der Ansicht, dass die Festlegung von Ansätzen zwar zu begrüßen ist, jedoch die Höhe sowie auch die Verankerung im Gesetz zu hinterfragen sind. Die Abschreibungssätze sind nach dem Dafürhalten der SGAR nicht im BGGB selbst, sondern im Rahmen einer Delegationsnorm durch den Bundesrat in der VBB zu regeln. In Bezug auf die Höhe der Abschreibungssätze besteht ein gewisser Widerspruch darin, dass die Aufrechnungen gemäss Art. 18 Abs. 3 BGGB nur für Investitionen während der letzten zehn Jahre vorzunehmen sind, in diesem Falle jedoch auf 20 bzw. 25 Jahre abgeschrieben werden. Es ist nicht einzusehen, weshalb Investitionen in Gebäude oder Erwerb von Grundstücken und Gewerben nicht während der gesamten Abschreibungsdauer aufzurechnen sind. Es ist deshalb zu überdenken, ob Art. 18 Abs. 3 BGGB dahingehend anzupassen ist, dass die Befristung von zehn Jahren aufgegeben wird, sofern an den Abschreibungssätzen festgehalten wird. Nach Ansicht der SGAR ist sodann zu beachten, dass die vorgesehene Abschreibungsdauer auch (massive) Auswirkungen auf lebzeitige Hofübergaben hat und die Hofübergaben dadurch deutlich verteuert werden dürften. Ob dies dem Sinn und Zweck des BGGB entspricht, ist zu hinterfragen. Durch die in Art. 18 Abs. 4 VE-BGGB vorgesehenen Abschreibungssätze würden die Investitionen künftig an grosser Wichtigkeit gewinnen, was zu einer Abkehr vom Grundsatz der Übernahme zum Ertragswert führen kann und entsprechend kritisch zu überprüfen ist.

7. Belastungsgrenze und Errichtung von Grundpfandrechten

- a. Die Erhöhung der Belastungsgrenze wie auch die bewilligungsfreie Überschreitung im Zusammenhang mit güterrechtlichen Ansprüchen und zur Sicherung von Gewinnanspruchsrechten ist zu begrüßen. Kritisch hinterfragt werden kann die vorgesehene Höhe der Erhöhung von 35 % auf 50 %. Hier schlägt die SGAR eine Erhöhung auf den doppelten Ertragswert und somit um 100 % vor, was diesbezüglich bereits in Art. 21 Abs. 2 BGGB implizit festgehalten ist. Die Erhöhung auf 50 % dürfte in der Praxis wenig relevant sein und die angestrebten Ziele kaum erreichen.
- b. Die bewilligungsfreie Überschreitung der Belastungsgrenze macht ebenfalls Sinn, da damit die Ansprüche des Ehegatten im Scheidungsfalle besser und unkomplizierter befriedigt werden können. Ob dies in der Praxis jedoch der Fall sein wird, hängt massgebend davon ab, wie die Banken und Verwaltungsbehörden die vorgesehene Bestimmung anwenden.
- c. In Bezug auf das sodann neu vorgesehene Grundpfandrecht für die Sicherung des Gewinnanspruchs ist darauf hinzuweisen, dass eine Beschränkung auf Grundpfandverschreibungen abzulehnen ist und stattdessen alle Arten von Grundpfandrechten, also insbesondere auch der seit dem 1. Januar 2012 eingeführte und inzwischen in der grundbuchlichen und notariellen Praxis verbreitete und bewährte Registerschuldbrief (Art. 857 ZGB) zulässig sein sollen.

IV. Stärkung des Unternehmertums

8. Die Stärkung des Unternehmertums soll gemäss der Vernehmlassung u.a. dadurch erzielt werden, dass die Belastungsgrenze von 35 % auf 50 % erhöht wird (Art. 73 Abs. 1 VE-BGGB). Weiter ist vorgesehen, dass Pächterinnen und Pächtern ein Baurecht auf gepachteten Grundstücken ermöglicht wird (Art. 60 Abs. 1 lit. f VE-BGGB). Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, dass grosse Gewerbe realgeteilt werden können, sofern zwei landwirtschaftliche Gewerbe entstehen (Art. 60 Abs. 1 lit. j VE-BGGB).

9. Belastungsgrenze

Bezugnehmend auf die Ausführungen zur Belastungsgrenze wird auf das in Ziffer 7a hievor Dargelegte verwiesen.

10. Baurecht für Pächter

Die in Art. 60 lit. f VE-BGGB vorgesehene Möglichkeit, dass ein Pächter ein Baurecht errichten kann, ist zu begrüßen. Der diesbezügliche Gesetzeswortlaut ist jedoch noch nicht vollständig durchdacht und muss angepasst werden. Die Beschränkung auf den Gewerbeeigentümer ist nicht sachgerecht. Nach der Ansicht der SGAR sollte ein Baurecht auch bei der Pacht eines Betriebs unter der Gewerbebegrenze errichtet werden können. Keiner Erwerbsbewilligung bedarf demnach der Erwerb im Baurechtsverhältnis durch den Pächter.

11. Realteilung von grossen Gewerben (Art. 60 Abs. 1 lit. j VE-BGGB)

In Art. 60 Abs. 1 lit. j VE-BGGB wird die von der SGAR im Rahmen der Begleitgruppe vorgebrachte Möglichkeit der Realteilung von Gewerben vorgesehen. Dies wird explizit begrüsst. Mit dieser Möglichkeit wird es künftig möglich sein, dass ein Gewerbe in mehrere Gewerbe aufgeteilt werden kann, sofern jedes einzelne Gewerbe die Anforderungen an das landwirtschaftliche Gewerbe erfüllt. Zu denken ist an Fälle, bei welchen mehrere Gewerbe durch die lebzeitige Übernahme von den Eltern wie auch von Onkel/Tante zu einem Gewerbe zusammengeführt wurden und anschliessend bei mehreren übernahmefähigen Nachkommen wieder aufgeteilt werden. Die Schaffung dieser Möglichkeit macht Sinn. Zu beachten ist, dass aus raumplanungsrechtlicher Sicht auch die notwendigen Gebäude vorhanden sein müssen und die Realteilung nicht dazu führen wird, dass nach der Realteilung neue Gebäude und insbesondere Wohnraum erstellt werden kann. Es ist deshalb darauf hinzuweisen, dass die Realteilung nicht dazu führen kann, neuen Wohnraum zu erstellen, vielmehr muss der für den Bestand eines Gewerbes notwendige Wohnraum bereits im Zeitpunkt der Aufteilung vorhanden sein.

V. Weitere Massnahmen

12. Erwerb von Realersatz für den Hochwasserschutz (Art. 62 lit. h VE-BGGB)

Der in Art. 62 lit. h VE-BGGB vorgeschlagene Wortlaut ist zu begrüßen, damit der Erwerb von Realersatz durch das Gemeinwesen künftig auch der Preisobergrenze untersteht. Dadurch wird der Erwerb von Landwirtschaftsland für den Hochwasserschutz nicht ausgeschlossen, sondern vielmehr der Preisobergrenze unterstellt, was zielführend und sinnvoll ist.

VI. Änderungsvorschläge SGAR

13. Die SGAR hat bereits im Rahmen der Eingabe vom 2. Juni 2023 Änderungsvorschläge vorgebracht und dargelegt, weshalb weitere Aspekte zu behandeln sind. An diesen in der Eingabe vom 2. Juni 2023 gemachten Ausführungen wird vollumfänglich festgehalten. Nachfolgend wird auf einzelne sowie weitere Aspekte, welche nach Ansicht der SGAR von elementarer Bedeutung sind, noch einmal hingewiesen.
14. Ergänzung des BGBB mit Art. 19 lit. a^{bis} EntG
 - a. Gemäss Art. 19 lit. a^{bis} EntG beträgt der volle Verkehrswert für Kulturland im Geltungsbereich des BGBB das 3-fache des ermittelten Höchstpreises nach Art. 66 Abs. 1 BGBB. Diese Bestimmung gelangt jedoch lediglich für Enteignungen im Bereich des Enteignungsgesetzes zur Anwendung. Auf kantonaler Ebene wird der Verkehrswert für Kulturland im Bereich des BGBB nicht einheitlich gehandhabt.
 - b. Die SGAR schlägt deshalb vor, dass im BGBB bei den Vorschriften zum Höchstpreis eine Bestimmung vorgesehen wird, wonach im Falle einer Eigentumsübertragung nicht zur Selbstbewirtschaftung (Enteignungen, Erfüllung einer nach Plänen des Raumplanungsrechts vorgesehenen öffentlichen Aufgabe, Realersatz etc.) eine volle Entschädigung zu bezahlen ist, welche in Anlehnung an Art. 19 lit. a^{bis} EntG mindestens das Dreifache des Höchstpreises beträgt, welcher bei der Übernahme durch einen Selbstbewirtschafter gilt.
 - c. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Kantone weiterhin eine höhere Entschädigung vorsehen können, sodass der dreifache Verkehrswert eine Mindestgarantie darstellt.
15. Gewinnanspruch an Anteilsrechten
 - a. In Bezug auf den Gewinnanspruch an Anteilsrechten sind die Rechtsprechung und Lehre nicht einheitlich bzw. es ist ungeklärt, ob das geltende Recht den Gewinnanspruch der Miterben nach Art. 28 ff. BGBB auch auf Anteilsrechte an Kapitalgesellschaften vorsieht. Da in der Teilrevision die Kapitalgesellschaften gefördert werden, drängt sich nach der Ansicht der SGAR eine Klärung des Gewinnanspruchs bei Anteilsrechten auf.

- b. Die SGAR schlägt diesbezüglich vor, Art. 28 Abs. 1 BGG wie folgt anzupassen:
«Wird einem Erben bei der Erteilung ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder werden Anteilsrechte an einer Kapitalgesellschaft nach Art. 61 Abs. 1 BGG zu einem Anrechnungswert unter dem Verkehrswert zugewiesen, so hat jeder Miterbe bei einer Veräusserung Anspruch auf den seiner Erbquote entsprechenden Anteil am Gewinn». dazu drängt sich auch eine analoge Ergänzung von Art. 41 Abs. 1 und 2 BGG hinsichtlich der Anteilsrechte auf.

VII. Fazit

16. Die SGAR begrüsst die in der Teilrevision vorgesehenen Anpassungen und Änderungen in den grössten Teilen. Wie den vorstehenden Ausführungen entnommen werden kann, besteht die Möglichkeit, mit wenigen Korrekturen Widersprüche und Fragestellungen zu verbessern und zu einem Gelingen der Teilrevision zu sorgen.

Für die Prüfung der vorliegenden Ausführungen und die Berücksichtigung danke ich Ihnen im Namen der SGAR bestens und stehe für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Michael Ritter

Kopie an: Vorstand SGAR

A+



4313 Möhlin

PP



98.01.058181.00001819f



A-Post Plus/Courrier A Plus/Posta A Plus





Pro Natura Baselland, Kasernenstr. 24, 4410 Liestal

per E-Mail an:
gever@blw.admin.ch

Bundesamt für Landwirtschaft
Schwarzenburgstrasse 165
3003 Bern

Liestal, 10. Januar 2025

**Stellungnahme von Pro Natura Baselland zur Änderung des Bundesgesetzes
über das bäuerliche Bodenrecht (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Ent-
kopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Ände-
rung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu
können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt
bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen
in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen.

Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Freuler
(Präsident Pro Natura Baselland)



Thomas Fabbro
(Co-Geschäftsführer)



Thomas Zumbrunn
(Co-Geschäftsführer)

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung **lehnen** wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der Motion WAK-S 22.4253 «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22 + » der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGG auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes** verlangt. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGG (vgl. Motion 17.4203 «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGG» und Postulat 17.3916 «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGGB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [= BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhin-

dern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung - wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes* erhalten werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Au-erhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulie-

rung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen beträfen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen**

der Änderungen von Art. 64. Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (Stalder/Bandli, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.** Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGB, BBl 1988 III 970; ebenso: Schmid-Tschirren/Hotz in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.

- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3 % / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend**. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e bis (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche

Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und ebis, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. abis Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.



NATUR- UND
VOGELSCHUTZVEREIN
DEITINGEN seit 1959



Deitingen, 17. Oktober 2024

**Stellungnahme von Natur- und Vogelschutzverein Deitingen
zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der
AP22+»)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Freundliche Grüsse
Thomas Bürki, Präsident
Natur- und Vogelschutzverein Deitingen

Karl Kofmel, Vice-Präsident
Natur- und Vogelschutzverein Deitingen

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab**.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Einzug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Die geplanten Änderungen von Art. 64 sind abzulehnen

Antrag

Antrag zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

Die geplanten Änderungen sind abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGBB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGBB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14

Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGGB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete

Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat aber, dass die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** darstellt. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Damit würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGB auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGB unterstellt.

- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend**. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

3. Die geplante Änderung von Art. 62 Bst. h ist abzulehnen

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüßen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde.

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGBB

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGBB zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGBB zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGBB unlogisch: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Es wird denn auch nicht erläutert und ist nicht ersichtlich, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.



Pro Natura Vaud
Avenue du théâtre 2/4
1005 Lausanne
Pronatura-vd@pronatura.ch

**Prise de position de Pro Natura Vaud Au sujet de la modification de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR)
(Mise en œuvre de la motion 22.4253 CER-E « Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+ »)**

Monsieur le Conseiller fédéral,
Mesdames, Messieurs,

Nous vous remercions de nous avoir donné la possibilité de participer à la procédure de consultation concernant la modification de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). En tant qu'organisation qui s'engage pour la protection de la nature et du paysage et qui peut par conséquent acquérir des terrains à des fins de protection, nous sommes concernés par les modifications apportées à l'art. 62, let. h et à l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR.

En bref

Les modifications prévues de l'**art. 64, al. 1, let. d et e**, auraient des conséquences négatives graves sur la protection de la nature et engendreraient des coûts élevés. Elles vont à l'encontre des buts de la Constitution et de la loi. Un intérêt public à ces modifications n'est pas manifeste. **Nous nous opposons** clairement à ces modifications et proposons d'autres précisions.

La modification prévue de l'**art. 62, let. h**, entraverait fortement les collectivités publiques dans la mise en œuvre des prescriptions sur la protection des eaux, notamment en matière de protection contre les crues, et nuirait aux intérêts publics. **Nous nous opposons** clairement également à cette modification.

Présentation détaillée

1. Procédure discutable lors de l'élaboration du projet

Le projet du Conseil fédéral visant à modifier les art. 62 et 64 entraverait la protection de la nature et la protection contre les crues, alors que l'objet du mandat parlementaire confié au Conseil fédéral ne le prévoyait pas. Ainsi, dans le cadre de la [Motion CER-E 22.4253](#) (« Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+ »), le Conseil fédéral a été chargé d'élaborer un projet de révision partielle de la LDFR avec le concours « des parties intéressées

et d'experts du domaine ». Le projet devait notamment porter sur l'exploitation à titre personnel, la position des conjoints et le renforcement de l'esprit d'entreprise. Il n'était **pas du tout question d'affaiblir la protection de la nature et des eaux**. Tel n'était pas non plus l'objectif des autres motions relatives à la LDFR (voir la [Motion 17.4203](#), « Droit foncier rural. Compléter les art. 61 et 66 LDFR », et le [Postulat 17.3916](#), « Faciliter la reprise des terres et des exploitations agricoles »).

À cela s'ajoute que le groupe d'expert-es institué par le Conseil fédéral était composé **exclusivement de représentant-es de la Conférence des services de l'agriculture cantonaux (COSAC) et des groupements d'intérêts agricoles**. Pourtant, comme des questions liées à la protection de la nature sont abordées (protection des biotopes et des espèces, revitalisation des eaux, protection contre les crues), il aurait fallu faire appel à des spécialistes de la protection de la nature, tels que les offices cantonaux de protection de la nature, l'OFEV et les organisations de protection de la nature.

Les modifications des art. 62 et 64 ne peuvent donc se fonder sur un mandat du Parlement et n'ont pas non plus été élaborées par des personnes compétentes et des parties concernées par le mandat étatique de protection de la nature.

2. Rejet des modifications de l'art. 64 ; autres propositions de modification

Demandes

Demandes concernant l'art. 64, al. 1, let. d et e :

1. Nous nous opposons aux modifications proposées.
2. L'art. 64, al. 1 doit être modifié comme suit :
 - d. l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection ;
 - e. l'acquisition permet de conserver, restaurer ou agrandir un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection ou un objet relevant de la protection de la nature ~~un biotope selon l'art. 18, 18a ou 18b, al. 1, LPN, ou l'acquisition permet la compensation écologique selon l'art. 18b, al. 2, LPN ;~~
 - e.^{bis} l'immeuble agricole est acquis en remploi pour les besoins selon la let. d ou e ;

Motivation

2.1 Contexte

2.1.1 Acquisition de terrain selon l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR :

Aujourd'hui, les collectivités publiques (Confédération, cantons, communes) ou les organisations de protection de la nature (associations ou fondations qui se consacrent à la protection de la nature dans l'intérêt public) peuvent exceptionnellement acquérir des terrains agricoles,

- si l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection (art. 64, al. 1, let. d, LDFR) ou
- si l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection, ou un objet relevant de la protection de la nature (art. 64, al. 1, let. e, LDFR).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, est considéré comme un objet relevant de la protection de la nature un biotope digne de protection au sens de l'art. 18 LPN (voir [ATF 147 II 385](#) [=TF 2C_1069/2020] du 27.10.2021, consid. 8.3.). Un biotope est digne de protection lorsqu'il abrite des espèces animales et végétales menacées (art. 14, al. 3, OPN). L'arrêt du Tribunal fédéral cité a été rendu à la suite de l'acquisition d'un terrain par la Station ornithologique de Sempach, autorisée par le Tribunal cantonal du Valais, afin de protéger le hibou petit-duc (Petit-duc scops), une espèce en danger. L'Office fédéral de la justice a voulu empêcher l'acquisition, mais a perdu devant le Tribunal fédéral. Il semblerait que les modifications apportées à l'art. 64 visent à contourner cet arrêt du Tribunal fédéral.

2.1.2 Réglementation actuellement restrictive : petite partie des surfaces concernée :

En vertu de l'actuel art. 64, al. 1, let. d ou e, LDFR, l'acquisition de terrain agricole est déjà fortement restreinte. L'acquisition d'un terrain n'est en effet possible que si des conditions spécifiques et précises sont remplies de manière cumulative :

- Une acquisition est *exclue* lorsque l'immeuble fait partie d'une entreprise agricole.
- Une acquisition est *exclue* en cas d'exercice d'un droit de préemption.
- L'immeuble doit être situé dans une *zone à protéger* (let. d) ou un *objet relevant de la protection de la nature* doit être *conservé* (let. e). En d'autres termes, l'immeuble doit présenter une valeur écologique particulière. Pour la précision de l'expression « objet relevant de la protection de la nature », voir le ch. 2.1.1 ci-dessus).
- Une acquisition est autorisée uniquement si elle est *indiquée* pour la conservation ou la réalisation des objectifs de protection ; l'intérêt public des mesures prévues sur l'immeuble doit être démontré.
- Les baux existants doivent être *repris* conformément au droit du bail à ferme.
- L'autorisation d'acquisition peut être assortie d'une *charge* imposant la poursuite de l'exploitation agricole.

Les surfaces acquises en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR sont importantes pour la biodiversité, mais elles ne représentent qu'une **petite partie des surfaces qui changent de propriétaire dans l'ensemble de la zone agricole**. Ainsi, dans le canton de Zurich (qui compte 73 000 ha de surface agricole utile), seuls quelques hectares, voire quelques dizaines d'hectares de terrain sont acquis chaque année en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR, dont une part considérable par le canton lui-même (voir le rapport agricole 2018 du canton de Zurich [en allemand] sur <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, p. 13 ; renseignement téléphonique du 5 septembre 2019 de l'office du paysage et de la nature de Zurich). Il n'existe visiblement pas de statistiques à ce sujet à l'échelle de la Suisse.

2.1.3 Acquisition de terrain *selon* les modifications prévues de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR :

La modification vise à réduire massivement les modes d'acquisition exceptionnels susmentionnés. Désormais, une acquisition exceptionnelle ne sera possible que

- s'il existe déjà une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT ou qu'un objet d'importance nationale au sens de la LPN est concerné, et si en outre
- l'acquéreur-euse prouve que les intérêts à protéger sont mieux garantis à long terme par l'acquisition de l'objet.

2.2 Conséquences négatives graves sur la protection de la nature

2.2.1 Forte entrave à l'acquisition de terrain à des fins de protection de la nature :

Contrairement à la situation actuelle, les modifications de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR ne permettraient plus aux collectivités publiques ni aux organisations de protection de la nature d'acquérir un immeuble si celui-ci n'est pas protégé formellement (zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT) ou ne constitue pas un objet d'importance nationale au sens de la LPN. Ces organismes devraient en outre apporter la preuve d'une meilleure protection.

a) Seraient désormais **exclus** de l'acquisition, d'une part, tous les immeubles agricoles comportant des **zones** non formellement protégées ni inscrites à un inventaire fédéral, mais **présentant une valeur écologique**, comme les prairies sèches ou humides, les terrains situés en zone alluviale, les prairies à structures rocheuses (rochers, éboulis), les mares et les étangs, les haies, les structures en mosaïque de forêts et prairies, d'autres surfaces herbagères riches en espèces, les friches, les forêts et les zones tampons autour de sites protégés. Dans ce contexte, il est important de savoir qu'en Suisse, seule une petite fraction des surfaces abritant des espèces animales et végétales rares ou menacées est formellement protégée (au sens de l'art. 17 LAT). Une telle protection n'est souvent envisagée qu'en cas de projet concret ou de mise en danger (p. ex. utilisation à des fins de loisirs). En règle générale, les forêts (qui peuvent être assimilées à des immeubles agricoles en vertu de l'art. 2, al. 2, let. b, LDFR) ne font pas l'objet d'une protection formelle, même si elles abritent des grands tétras ou des chauves-souris au bord de l'extinction. Il existe également des biotopes d'importance régionale ou locale qui ne sont pas protégés par une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT.

Dans ce contexte, nous souhaitons souligner qu'un milieu naturel peut présenter une valeur écologique non seulement en raison de la présence de plantes, mais aussi en raison de la présence d'espèces animales menacées (voir art. 14, al. 3, OPN). Il s'agit en premier lieu d'espèces animales figurant comme menacées dans les listes rouges. Pour survivre, elles dépendent de la conservation et de la restauration de leurs habitats (de plus en plus petits).

b) D'autre part, l'acquisition d'immeubles agricoles situés dans une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT ou dans un objet d'importance nationale au sens de la LPN serait rendue pratiquement impossible, car la collectivité publique ou l'organisation de protection devrait désormais apporter la preuve que « la protection est [...] mieux assurée à long terme » grâce à l'acquisition. **Une telle preuve sur long terme ne peut de fait pas être apportée.** Le contenu exact de cette condition supplémentaire n'est d'ailleurs absolument **pas clair**. Des interprétations divergentes, des pratiques hétérogènes et des procédures judiciaires sont ainsi programmées d'avance. La charge de travail des autorités et des tribunaux nécessaire pour clarifier ces questions serait importante.

Si le Conseil fédéral estime que cette condition supplémentaire est nécessaire pour empêcher, par exemple, qu'une société immobilière puisse acquérir des terrains à titre de placement de capitaux sur la base de l'art. 64, al. 1, let. d ou e – dans l'intention apparente d'une restauration écologique –, il faudrait choisir une autre formulation, plus ciblée. Rendre également difficile ou empêcher l'acquisition par les collectivités publiques ou les organisations de protection de la nature va complètement au-delà de l'objectif.

c) Dans le rapport explicatif, il est indiqué dans le commentaire relatif à « l'art. 64, al. 1, let. d, e, h et i », que les collectivités publiques disposeraient d'un droit d'expropriation à titre

d'alternative. Ce faisant, le Conseil fédéral oublie d'une part que le droit de l'expropriation s'applique uniquement lorsqu'aucun accord n'est possible, d'autre part que **l'expropriation est une solution insatisfaisante pour toutes les parties**. Les conflits ne seraient pas résolus, mais amplifiés. Les procédures judiciaires sont, dans ce cas de figure, inévitables. En revanche, l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR a permis jusqu'à aujourd'hui de trouver de bonnes solutions tant pour la protection de la nature que pour l'agriculture. Il s'agit d'un instrument important pour dénouer et désamorcer les conflits.

d) Par ailleurs, les **projets de partenariat public-privé** seraient fortement entravés. À titre d'exemple, on peut citer la renaturation des zones alluviales de la Reuss près de Sins ou des zones alluviales du Rhin près de Rietheim dans le canton d'Argovie, pour lesquelles une partie des surfaces de renaturation a pu être acquise par des organisations de protection de la nature, qui assument désormais aussi l'effort et les frais d'organisation considérables nécessaires à un entretien adéquat.

e) Ces explications montrent que les **modifications de l'art. 64 seraient radicales**. Elles supprimeraient en grande partie la possibilité d'acquérir des terrains à des fins de protection de la nature. Les modifications ne concerneraient pas seulement l'achat, mais aussi les donations, les échanges de terrains et les legs de terres agricoles. Ces modifications nuiraient clairement au soutien et à la promotion de la biodiversité.

2.2.2 Coûts élevés et charges supplémentaires importantes pour les cantons, les communes et la Confédération :

En Suisse, les organisations de protection de la nature jouent traditionnellement un rôle déterminant dans le soutien et la promotion de la biodiversité. En tant que propriétaires d'immeubles agricoles, elles investissent aujourd'hui d'importantes ressources financières et humaines dans la conservation et la restauration des surfaces. Avec la modification de l'art. 64, le rôle de l'État dans la réalisation des objectifs de biodiversité, qu'il ne peut assumer que partiellement faute de ressources, deviendrait plus important, alors que celui des organisations de protection de la nature serait affaibli. Les modifications de l'art. 64 **coûteraient** dès lors **cher à l'État et à la société**. L'engagement des organisations de protection de la nature dans la protection et l'entretien des immeubles, financé sans l'argent des contribuables et uniquement par des dons, serait bloqué à la situation actuelle des terrains acquis. Le nombre de surfaces proches de l'état naturel et de biotopes correctement entretenus ainsi que l'engagement des organisations de protection de la nature sont pourtant déterminants pour la biodiversité. Si les organisations de protection de la nature n'étaient pas en mesure d'acquérir des surfaces présentant une valeur écologique ou ne pouvaient les acquérir que de manière très limitée, les cantons, les communes et la Confédération devraient prendre en charge les coûts de nouvelles restaurations (indispensables) et de leur entretien. Il en découlerait un besoin accru en personnel au sein des administrations. **Le rapport explicatif ne contient aucune indication sur les conséquences financières et en termes de personnel des modifications de l'art. 64.** Le rapport du Conseil fédéral s'avère par conséquent incomplet sur ce point.

2.3 Contradiction avec les buts de la Constitution et de la loi

La Confédération, les cantons et, indirectement, les communes sont tenus par la Constitution (art. 78 Cst.) de renforcer la protection des biotopes et des espèces en Suisse (voir notamment la Stratégie Biodiversité Suisse). La LPN sert à la mise en œuvre. Or, selon l'art. 1, let. c, LPN,

les actions des organisations de protection de la nature doivent être soutenues. **En réalité toutefois, les modifications de l'art. 64 entraveraient fortement la protection de la nature et iraient donc à l'encontre l'objectif constitutionnel de l'art. 78 Cst.**

En outre, l'intention du législateur qui sous-tend l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR consiste à ce que **les règles prévues par la LDFR relatives aux rapports juridiques n'entravent pas la protection de la nature, du patrimoine et du paysage, mais la favorisent** (STALDER/BANDLI, in : Union Suisse des Paysans [éd.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2^e éd. 2011, ch. marg. 32 ad art. 64). **La modification prévue irait à l'encontre de cette intention.**

Il convient également de rappeler le but des zones agricoles au sens de l'art. 16 LAT et de l'art. 1 LAgr : outre la garantie à long terme de la base d'approvisionnement du pays, elles servent à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserment, à la conservation des ressources naturelles et à assurer l'équilibre écologique.

2.4 Motivation insuffisante des modifications ; absence d'intérêt public

Le rapport explicatif ne démontre pas la nécessité réelle d'une modification (p. ex. des problèmes créés par le droit en vigueur) ni un intérêt public à cette modification. Les raisons avancées pour les modifications se limitent aux brèves mentions suivantes dans le rapport explicatif :

a) Rapport explicatif, ch. 2.2.1 : Les modifications renforceraient le principe de l'exploitation à titre personnel.

- Cet argument ne tient pas la route, car le principe de l'exploitation à titre personnel (art. 1, al. 1, let. b, LDFR) a toujours eu pour but d'exclure « du marché foncier tous ceux qui cherchent à acquérir les entreprises et les immeubles agricoles principalement à titre de placement de capitaux ou dans un but de spéculation » (Message LDFR, FF 1988 III 906 ; dans ce sens également : SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in : Union Suisse des Paysans [éd.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2^e éd. 2011, ch. marg. 8 ad art. 1 ; voir aussi le Rapport explicatif, ch. 1.2.4). Or, l'acquisition de terrains agricoles au sens de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR consiste en l'acquisition d'immeubles par une collectivité publique ou une organisation de protection de la nature en vue d'assurer ou d'améliorer la protection de la nature. **Il ne s'agit donc manifestement pas d'une acquisition de terrain à des fins de placement de capitaux ou de spéculation.** La modification ne peut donc pas être justifiée par le principe de l'exploitation à titre personnel.
- L'interdiction *de facto* de l'acquisition de terrains par les collectivités publiques et les organisations de protection de la nature serait même **préjudiciable aux exploitant-es à titre personnel**. En effet, lorsqu'une collectivité publique ou une organisation de protection acquiert du terrain, elles confient généralement les soins et l'entretien aux agriculteur-rices. En raison du plafonnement légal des fermages, les agriculteur-rices sont dans une situation nettement plus favorable lorsqu'ils prennent à bail des terres que lorsqu'ils doivent les acheter et payer des intérêts sur le capital investi (ex. : fermage pour 1 ha de prairie env. CHF 600.–/an ; prix de vente env. CHF 60 000.– ; à un taux de 3 % par an ; ce qui revient à un intérêt sur le capital investi de CHF 1800.–/an).
- On peut en outre retenir ce qui suit : une acquisition à des fins de protection de la nature **n'exclut pas une utilisation agricole. Au contraire, celle-ci reste en règle**

générale nécessaire et peut également être garantie juridiquement par des charges selon l'art. 64, al. 2, LDFR. Les terrains en question conservent dès lors leur caractère agricole et restent soumis à la LDFR.

- Par ailleurs, les acquisitions autorisées en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR ne représentent qu'une **petite partie** des surfaces qui changent de propriétaire dans l'ensemble de la zone agricole (voir à ce sujet le ch. 2.1.2 ci-dessus).

b) Rapport explicatif, ch. 2.3.3 : La législation et la jurisprudence dans le domaine des objets à protéger auraient évolué et l'application des règles de protection concrètes serait assurée même sans l'acquisition des immeubles en question.

- Le rapport n'explique pas dans quelle mesure l'application des règles de protection doit être mieux garantie aujourd'hui et rien ne permet de le comprendre. La réalité démontre plutôt que **l'état des sites protégés est insuffisant**. Cela se manifeste déjà dans le cas des sites protégés d'importance nationale (la situation n'est probablement pas meilleure pour les sites d'importance régionale ou locale) : « Les trois quarts des objets ne sont pas mis en œuvre ou le sont insuffisamment. En 2021, soit 30 ans après l'entrée en vigueur des premiers inventaires, la mise en œuvre des biotopes d'importance nationale accuse un fort retard et les déficits sont considérables. [...] Une action résolue doit à présent être menée pour empêcher des pertes de qualité et, par conséquent, des mesures d'assainissement supplémentaires dans les biotopes. Il demeure urgent de renforcer les mesures de protection et d'entretien des biotopes d'importance nationale. » (État de la mise en œuvre des inventaires de biotopes d'importance nationale, OFEV 2022, ch. 3).
- Le rapport explicatif n'aborde pas le fait que la modification touche également des surfaces présentant une valeur écologique pour lesquelles il n'existe aucune règle de protection concrète. Il semble que les auteur·rices du projet de loi aient également été informés de manière partielle sur ce point.

c) Rapport explicatif, commentaire relatif à l'art. 64, al. 1, let. d, e, h et i : Il y aurait des possibilités d'expropriation et le principe qui veut que la protection soit d'abord garantie autrement que par un achat serait applicable.

- Il nous paraît **absurde et irréalisable sur le plan juridique** qu'une **expropriation** puisse primer de fait sur une vente (toujours convenue volontairement). Comme indiqué au ch. 2.2.1 ci-dessus, une expropriation n'aboutit presque jamais à une solution satisfaisante pour les parties.
- Le rapport ne révèle pas en quoi consiste l'intérêt public visant à empêcher des solutions judiciaires pour toutes les parties concernées, comme l'achat ou l'échange de surfaces.

2.5 Justification de nos propres propositions de modifications

Art. 64, al. 1, let. e :

Le terme « objet relevant de la protection de la nature » englobe les milieux naturels dignes de protection qui ne sont pas formellement mis sous protection. Dans la pratique, cela est souvent méconnu par les autorités et l'acquisition de milieux naturels dignes de protection n'est pas autorisée au motif qu'il n'existe pas de zone de protection. Pour plus de clarté, le terme devrait être remplacé par « *biotope selon l'art. 18, 18a ou 18b, al. 1, LPN* ». L'art. 18 LPN décrit les milieux naturels dignes de protection et est précisé à l'art. 14 OPN. Par ailleurs, il

n'est pas seulement important de conserver de tels milieux naturels importants d'un point de vue écologique mais également de les *restaurer* et, le cas échéant, de les *agrandir*. Et ce indépendamment du fait qu'il s'agisse d'un objet digne de protection selon l'art. 18 LPN ou d'un objet selon l'art. 18a ou 18b, al. 1, LPN. Tant la restauration que l'agrandissement sont d'intérêt public et une acquisition à cet effet serait en principe déjà possible avec la réglementation légale actuelle. En règle générale, les autorités refusent toutefois de telles acquisitions de terrain en indiquant que la loi ne prévoit pas explicitement la restauration ou l'agrandissement d'un objet de protection de la nature comme motif d'acquisition. De plus, une acquisition dans le but d'une *compensation écologique selon l'art. 18b, al. 2, LPN* est également d'intérêt public. Dans l'ensemble, ces précisions permettraient à la Confédération, aux cantons et aux communes d'assumer plus facilement leur obligation de promouvoir la biodiversité (p. ex. en créant des aires de mise en réseau). Ces précisions apporteraient également plus de clarté et permettraient ainsi une mise en œuvre uniforme et conforme à la loi. Il s'agirait d'une contribution importante et nécessaire à la mise en œuvre de la Stratégie Biodiversité Suisse.

Art. 64, al. 1, let. e^{bis} (nouveau) :

Aujourd'hui, il n'est guère possible d'acquérir des immeubles agricoles en remploi (surfaces servant à l'échange) à des fins de protection de la nature. Or, le remploi permet justement de trouver dans la pratique des solutions qui s'avèrent judicieuses pour toutes les parties concernées (voir également les ch. 3.2 et 3.3 ci-dessous sur le remploi).

3. Rejet de la modification de l'art. 62, let. h

Demande

Demande concernant l'art. 62, let. h :

Le texte de loi en vigueur doit être conservé. Nous nous opposons à la modification proposée.

Motivation

3.1 Contexte

La modification prévoit de raccourcir l'art. 62, let. h. Désormais, les collectivités publiques ne pourront plus acquérir sans autorisation des terrains à des fins de remploi dans la mise en œuvre de la protection contre les crues, de la revitalisation des cours d'eau et de la construction de bassins de compensation et de pompage-turbinage dans les centrales hydroélectriques. Selon le rapport explicatif, au ch. 2.2.1, l'acquisition de terrains en remploi doit désormais être autorisée par le biais de l'art. 65, al. 1, let. b.

3.2 Forte entrave à la mise en œuvre des prescriptions sur la protection des eaux

L'art. 62, let. h, LDFR, introduit en 2011 lors de la révision de la loi sur la protection des eaux (LEaux), constitue un moyen important pour les collectivités publiques de mettre en œuvre les prescriptions en matière de protection des eaux. Dans la pratique, le remploi est un instrument

essentiel. Si les conditions restrictives de l'art. 65, al. 1, let. b devaient être remplies pour obtenir un remploi, la mise en œuvre de ces tâches publiques s'en trouverait grandement compliquée. D'une part, les projets visés à l'art. 62, let. h ne constituent souvent pas un « ouvrage ». D'autre part, certains de ces projets n'ont pas été définis dans le cadre d'un plan directeur ou sectoriel. Dans les deux cas, une autorisation n'entre pas en ligne de compte. L'art. 65 vise clairement les projets d'infrastructure de la Confédération (p. ex. des routes ou des installations ferroviaires, électriques ou militaires), mais pas les projets de mise en œuvre de la protection des eaux. En outre, des prix d'acquisition plus élevés ne seraient plus possibles en vertu de l'art. 63, al. 1, let. b en relation avec l'art. 66. Comme indiqué au ch. 1.3.2 du rapport explicatif, il est de plus en plus important d'anticiper les dangers naturels. Rendre plus difficile l'acquisition de terrains en remploi va totalement à l'encontre de ces efforts (nécessaires d'urgence).

La difficulté pour les cantons et les communes d'acquérir des terrains en remploi sur la base de l'art. 65, al. 1, let. b se manifeste d'ailleurs dans les projets de promotion de la biodiversité. Pour ces projets, les autorités chargées de délivrer les autorisations considèrent régulièrement que les conditions de l'art. 65, al. 1, let. b ne sont pas remplies. Plutôt que de limiter l'art. 62, let. h, il serait souhaitable que cet article exempte d'autorisation les acquisitions visant à promouvoir la biodiversité, y compris le remploi pour de tels projets (comme alternative aux compléments de l'art. 64, al. 1, let. e et e^{bis}, que nous proposons au ch. 2 ci-dessus).

3.3 Disposition peu claire de l'art. 65 LDFR

Demeure peu clair le rapport entre l'art. 65, al. 1, let. b, LDFR et l'art. 19, let. a^{bis}, de la loi fédérale sur l'expropriation (LEx), d'après lequel le triple du prix maximal déterminé selon l'art. 66, al. 1, LDFR est expressément admis pour les immeubles agricoles. Si cela devait signifier que la Confédération peut payer le triple du prix maximal en cas de remploi, mais pas le canton ni les communes pour la mise en œuvre des prescriptions (fédérales) sur la protection des eaux, il en résulterait une inégalité de traitement contraire à l'intérêt public. On ne sait pas si les cantons seraient autorisés à fixer eux aussi le triple du prix maximal dans leurs propres lois d'expropriation. Par ailleurs, le texte actuel de l'art. 65, al. 2, LDFR est illogique et devrait impérativement être adapté : en cas de remploi, l'exigence de l'exploitation à titre personnel au sens de l'art. 63, al. 1, let. a s'appliquerait, ce qui rendrait la disposition de l'art. 65, al. 1, let. b caduque.

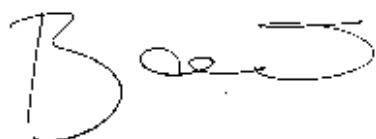
3.4 Motivation insuffisante de la modification ; absence d'intérêt public

Le rapport explicatif avance que la modification de l'art. 62, let. h vise à renforcer l'exploitation à titre personnel. Selon celui-ci, le régime de l'autorisation en cas de remploi permet de garantir que les prix du terrain ne sont pas surfaits et que son exploitation ne va pas au-delà de ce qui est nécessaire (voir le Rapport explicatif, ch. 2.2.1 et 2.3.3). Dans ce cas également, il convient de souligner que l'acquisition en remploi au sens de l'art. 62, let. h n'est manifestement pas une acquisition de terrain à titre de placement de capitaux ou d'objet de spéculation, de sorte que le principe de l'exploitation à titre personnel n'est pas remis en cause (voir à ce sujet le ch. 2.4 a ci-dessus). En outre, le rapport explicatif n'indique pas dans quelle mesure et pour qui l'acquisition en remploi devrait poser de graves problèmes en pratique. Selon les informations fournies par l'OFEV, il n'existe pas de vue d'ensemble à l'échelle nationale des surfaces (de remploi) acquises sur la base de l'art. 62, let. h. On peut toutefois supposer que la surface totale acquise à des fins de remploi est très limitée. Le partage de parcelles, fréquents dans les projets de revitalisation ou de protection contre les crues, sont en outre soumis à


autorisation (art. 60). Cela permet de garantir que les surfaces acquises à ces fins ne comprennent que les parties nécessaires à cet effet. Le rapport ne démontre pas qu'il existe un intérêt public prépondérant à modifier l'art. 62. Il est au contraire manifeste qu'il existe un intérêt public prépondérant à une application aussi efficace que possible des prescriptions sur les eaux, y compris la protection contre les crues, et donc à l'acquisition de terrains en remploi sans autorisation. La modification doit donc clairement être rejetée.

Nous vous remercions pour l'attention portée à cette prise de position et vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, Mesdames, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.

Pour Pro Natura Vaud

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Jacot'.

Pascal Jacot Guillarmod
Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Mocchi'.

Alberto Mocchi
Secrétaire général

Siders 09. Januar 2025

**Stellungnahme von Pro Natura Wallis
zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Boden-
rechts von der AP22+»)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen
Ralph Manz, Regionalsekretär



In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGGB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGGB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll

oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGGB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGGB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.

- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rhinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen

nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMIDT-SCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGG unterstellt.

- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend.** Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotop stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotop von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i): Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten

Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht,

Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüessen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

Stellungnahme von Pro Natura Aargau

**zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von
der AP22+»)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Betsche
Geschäftsführer Pro Natura Aargau

Windisch, 8. Januar 2025

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:

- d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
- e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
- e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGBB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGBB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGBB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu

den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige)

Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LWG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGG unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend.** Dies zeigt sich schon bei den

Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).

- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüßen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zur Folge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

Manuel Müller, a.Chef EGBA
Fliederweg 10, 3800 Matten b.I.

Bundesamt für Landwirtschaft	
- 8. Jan. 2025	
Original	<input type="checkbox"/>
Weiter	<input type="checkbox"/>

Eidg. Departement für Wirtschaft Bildung
und Forschung WBF
Bundesamt für Landwirtschaft
Schwarzenburgstrasse 165
3003 Bern

3800 Matten b. I., 07. Januar 2025

**Teilrevision des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, BGBB
Vernehmlassung vom 27.09.2024 -- Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
sehr geehrter Herr Amtsdirektor
sehr geehrte Damen und Herren

Als ehemaliger Chef des Eidgenössischen Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) und in dieser Funktion an der Ausarbeitung der damaligen Botschaft zum BGBB mitbeteiligt, gebe ich hiermit meine Stellungnahme zu dieser Teilrevision ab. Dabei bin ich leider nicht in der Lage, Ihnen diese auch in der gewünschten elektronischen Form einzureichen.

Juristische Personen als Selbstbewirtschafter

In der Vorlage wird vorgeschlagen, dass bestimmte juristische Personen (Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, sog. Kapitalgesellschaften) unter bestimmten Voraussetzungen als Selbstbewirtschafterinnen gelten und ein damit landwirtschaftliche Gewerbe erwerben können. Juristische Personen in anderen Rechtsformen sollen dabei ausgeschlossen sein, was sachgerecht ist. Diese Öffnung ist auf Grund der seit Erlass des BGBB erheblich veränderten Verhältnisse zu begrüssen. Neben dem herkömmlichen Typ des Betriebsleiters als Grundeigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes sollen daher auch andere Formen und Typen zulässig sein. Indessen wird die Beteiligung von Nicht-Selbstbewirtschafter an diesen Gesellschaften auf weniger als einem Viertel und auf natürliche Personen beschränkt; das ist zu eng und lässt sich weder rechtlich noch ökonomisch begründen. *Auch mit der Beteiligung von weniger als einem Drittel (d.h. mindestens zwei Drittel beim Selbstbewirtschafter) kann weit gehendst eine unerwünschte Einflussnahme ausgeschlossen werden, vgl. Art. 6 Abs. 2 Bst. a BewG; ferner zudem Art. 704 OR und Art. 808b OR.*

Zu unterscheiden ist grundsätzlich der *Erwerb* eines landwirtschaftlichen Gewerbes *durch* eine solche Gesellschaften einerseits und der *Erwerb von Anteilen an* solchen Gesellschaften andererseits. In letzterem Fall ist für eine konsistente Anwendung des Rechts unabdingbar, dass *jeder Erwerb eines Anteils*, unabhängig ob Mehrheits- oder Minderheitsanteil, der *Bewilligungspflicht* unterliegt. Die *Voraussetzung dafür müssen klar und einfach erkennbar, erfassbar und überprüfbar* sein, vgl. hiernach.

Die Vorlage knüpft bei *Artikel 4 Abs. 2 BGBB* an. *Dieser Ansatzpunkt ist verfehlt und ungeeignet.* Die geltende Bestimmung umschreibt einen erweiterten Geltungsbereich für landwirtschaftliche Gewerbe und bezieht sich vorab auf die privatrechtlichen Ansprüche aus dem BGBB. Ein Zuweisungsanspruch oder ein Vorkaufsrecht soll auch dann geltend ge-

macht werden können, wenn das Gewerbe nicht direkt einer natürlichen Person gehört, sondern einer Gesellschaft, die sich weitgehend in den Händen der natürlichen Person befindet. Der Anspruch kann in diesem Fall nicht an der Sache (Gewerbe) selber, sondern an der Mehrheitsbeteiligung geltend gemacht werden. Die Bestimmung ist bewusst offen formuliert. Eine Mehrheitsbeteiligung beurteilt sich dabei nicht nur an der Kapitalbeteiligung sondern vor allem auch nach den Stimmrechtsverhältnissen. Wenn nun wie vorgeschlagen, diese Mehrheitsbeteiligung fest umschrieben wird, resultiert damit gegenüber dem geltenden Recht eine Einschränkung der privatrechtlichen Ansprüche. Für eine solche Kürzung der Ansprüche müsste gegebenenfalls noch Übergangsbestimmungen erlassen werden.

Im weiteren erweist sich *dieser Anknüpfungspunkt*, der voraussetzt, dass die Aktiven der juristischen Person zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen müssen, als *nicht vollzugstauglich*. Die Umschreibung „Hauptsache“ ist unscharf. Sie umfasst nicht nur eine quantitative, sondern auch eine qualitative Komponente. Sie ist keine feste Grösse; das Verhältnis zwischen den Aktivposten ist variabel, etwa dann, wenn neue Fahrzeuge oder Maschinen angeschafft werden. Die Daten zu deren Ermittlung sind zudem weitgehend nicht frei zugänglich. Es widerspricht den Grundsätzen des öffentlichen Rechts, wenn für die Feststellung der Bewilligungspflicht auf einen solchen offenen und auf intransparenten Fakten beruhenden Begriff abgestellt wird.

Vielmehr muss auf eine einfache Weise erkennbar sei, ob eine Bewilligungspflicht für den Erwerb besteht. Es ist von Angaben auszugehen, die sich aus den öffentlichen Register Grundbuch und Handelsregister ergeben und dort einsehbar sind oder elektronisch abgerufen werden können. Ob es sich dabei um den Erwerb einer Mehrheits- oder einer Minderheitsbeteiligung handelt, ist zunächst unerheblich.. Diese Unterscheidung ist erst bei der Erteilung der Bewilligung zu prüfen. Dem entsprechend sind die Bewilligungsgründe zu formulieren.

Die Bestimmung von Art. 4 Abs. 2 BGG ist daher unverändert zu belassen.

Statt dessen ist der zentralen Begriff der Selbstbewirtschaftung (Art.9 BGG) als Einstiegspunkt zu wählen.

Dabei stellt sich zunächst die Frage, ob eine juristische Person überhaupt, und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen eine Selbstbewirtschafterin sein kann.

Die Vorlage bejaht diese Frage für die Aktiengesellschaft (AG) und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Das BGG geht davon aus, dass grundsätzlich nur eine natürliche Person Selbstbewirtschafterin sein kann. Wenn nun auch bestimmte juristische Personen als Selbstbewirtschaftnerinnen anerkannt werden sollen, so müssen die Anforderungen grundsätzlich dieselben sein wie für natürliche Personen, an sonst eine Ungleichbehandlung vorliegt.

Eine juristische Person entsteht durch Errichtung der Statuten und Eintragung in das Handelsregister. Bei Kapitalgesellschaften werden insbesondere die Firma (Name), Sitz, Zweck, Organisation, Höhe und Aufteilung der Kapitalbeteiligungen, besondere Stimmrechtsverhältnisse und die zeichnungsberechtigten Personen (Mitglieder des Verwaltungsrates bei der AG und der Geschäftsführer bei der GmbH) eingetragen.

Die Voraussetzungen für eine natürliche Person sind der Wille zur Selbstbewirtschaftung (nicht mehr ausdrücklich im Gesetz festgehalten, in der einschlägigen Literatur aber anerkannt), Arbeitseinsatz in erheblichem Umfang, die Fähigkeiten und bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe zudem dessen persönliche Leitung.

Wie können nun diese Anforderungen an eine natürliche Person auf eine juristische Person übertragen werden ?

--Dem Willen zur Selbstbewirtschaftung entspricht eine entsprechende Umschreibung des Zwecks in den Statuten mit Erwerb, Bewirtschaftung und Führung eines landwirtschaftlichen

Gewerbes. Dies muss der Hauptzweck sein. Weitere Zwecke sollen nur insoweit zulässig sein, als sie in direktem Zusammenhang mit dem Hauptzweck stehen, wie z.B. der Betrieb eines Hofladens. Andere Zwecke wie die Führung von Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen müssen ausgeschlossen sein, an sonst die Selbstbewirtschaftung fraglich wird und zudem erhebliche Probleme beim Erwerb von Anteilen entstehen würden. (Eine Stiftung kann damit offensichtlich nicht Selbstbewirtschafterin sein, da ihr stets einzig ein bestimmtes Vermögen zu einem besonderen Zweck gewidmet ist, das es zu verwalten gilt, Art.80 ff ZGB. Der Erwerb eines landw. Gewerbes durch eine gemeinnützige Stiftung kann aber als Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestützt auf den offenen Katalog von Art.64 BGG bewilligt werden wofür es keiner besonderen Norm bedarf.)

--Zur Selbstbewirtschaftung sind weiter erforderlich, dass Arbeit in erheblichem Umfang von einer (einzigen) Person erbracht wird. Bei Vereinen und Genossenschaft ist die Mitgliedschaft für einen grösseren Personenkreis offen. Viele Personen können damit zwar gemeinsam Arbeit leisten, was indessen ausschliesst, dass eine Personen für sich (allein) in erheblichem Umfang dies tun kann. Das schliesst Vereine und Genossenschaften als Selbstbewirtschafter aus, zumal auch zwingend ein Kopfstimmrecht besteht, was der Entscheidungsbefugnis, der Leitung und der Verantwortung einer (einzigen) Person einschränkt.

--Für die Befähigung und Eignung zur Selbstbewirtschaftung muss auf die Kompetenzen der natürlichen Person zurückgegriffen werden, die hinter der Gesellschaft steht. Das bedeutet, dass die natürliche Person massgeblich, d.h.überwiegend an der Gesellschaft beteiligt sein muss. Der Umfang dieser Beteiligung ist nicht hier bei unter der Definition der Selbstbewirtschaftung, sondern bei den Voraussetzungen für den Erwerb (Vorschlag Art. 63 a BGG) festzulegen. Dabei muss die Quote für eine qualifizierte Stimmenmehrheit bei mindestens 2/3 der Stimmen liegen, aber nicht notwendigerweise auch für eine Kapitalbeteiligung im selben Umfang. Einerseits ist die Einlage von Kapital keine Voraussetzung für die Selbstbewirtschaftung, andererseits kann eine Stimmenmehrheit erreicht werden, ohne dass eine entsprechende Kapitalbeteiligung besteht (Stimmrechtsaktien, Art. 693 OR) und Stimmrechtsanteile bei der GmbH (Art.806 Abs.2 OR). Der *Bewilligungsbehörde* soll hier in Anbetracht der unterschiedlichen Verhältnissen ein *Entscheidungsspielraum* zustehen.

--Die Selbstbewirtschafterin oder der Selbstbewirtschafter muss das Gewerbe selber leiten. Das bedeutet, dass die beherrschende natürliche Person bei einer AG Mitglied des Verwaltungsrates sein muss und die Geschäftsführung zu besorgen hat (Art.716 a und 716 b OR) und bei einer GmbH ihr die Geschäftsführung obliegt (Art.806 OR).

Für den *Erwerb von Anteilen* an einer juristischen Personen, die Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist ergibt sich daraus folgendes:

--Ein Mehrheitsanteil kann nur von einer natürlichen Person erworben werden, welche die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung erfüllt.

--Erwerberin eines Minderheitsanteils kann eine natürliche oder juristische Person in beliebiger Rechtsform (einschliesslich ein Holdinggesellschaft) sein. Die umfassende Bewilligungspflicht für den Erwerb von Anteilen stellt sicher, dass keine unzulässigen Übertragungen und Verschiebungen der Anteile erfolgen können. ,

Daraus ergibt sich folgender **Block neuer Bestimmungen:**

Art. 4 Abs. 2 unverändert belassen

Art. 9 Selbstbewirtschafter

Selbstbewirtschafter oder Selbstbewirtschafterin ist eine natürliche Person, die (Rest unverändert)

Art. 9a Selbstbewirtschaftung bei juristischen Personen

1) Eine Aktiengesellschaft und eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung gilt als Selbstbewirtschafterin, wenn sie

- a. den Erwerb, die Bewirtschaftung und die Führung eines landwirtschaftlichen Gewerbes bezweckt und*
- b. eine natürliche Person, welche die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung erfüllt, daran mehrheitlich beteiligt ist und*
- c. dieser Person die Geschäftsführung der Gesellschaft obliegt.*

Art. 61 Abs. 1

Wer

- a. ein landwirtschaftliches Gewerbe oder*
 - b. ein landwirtschaftliches Grundstück oder*
 - c. einen Anteil an einer Aktiengesellschaft oder an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die den Erwerb, die Bewirtschaftung und die Führung eines landwirtschaftlichen Gewerbes bezweckt,*
- erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung.*

Art. 63 a Mehrheitsbeteiligung eines Selbstbewirtschafters

Ein Selbstbewirtschafter ist mehrheitlich an einer Aktiengesellschaft oder an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung beteiligt, die den Erwerb, die Bewirtschaftung und die Führung eines landwirtschaftlichen Gewerbes bezweckt, wenn er

- a. über einen Anteil von mehr als zwei Drittel der Stimmen verfügt und*
- b. einen Anteil von mehr als zwei Drittel am Kapital hält.*

Art. 63b Erwerb von Anteilen

1) Für den Erwerb von Anteilen an Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die den Erwerb, die Bewirtschaftung und Führung eines landwirtschaftlichen Gewerbes bezwecken, gelten die Bestimmungen über den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken.

2) Der Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an solchen Gesellschaften durch eine juristische Person ist ausgeschlossen.

Art. 64 Abs. 1 Bst.

wenn...

- h. eine natürliche oder juristische Person eine Minderheitsbeteiligung an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung erwirbt, die den Erwerb, die Bewirtschaftung und die Führung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Betriebs bezweckt.*

Die Vorlage enthält keine Angaben darüber, welche Folgen sich ergeben, wenn die natürliche Person, welche die Mehrheitsbeteiligung hält, stirbt oder die Selbstbewirtschaftung aufgibt.

Wenn die natürliche Person stirbt, besteht die Gesellschaft weiter, diese bleibt Eigentümerin des Gewerbes. Personen, die eine Minderheitsbeteiligung besitzen, werden nicht betroffen. Dagegen fällt die Mehrheitsbeteiligung der Verstorbenen in deren Nachlass.. Unter Anwendung von Art. 4 Abs. 2 BGBB kann jeder Erbe, der die Voraussetzung zur Selbstbewirtschaftung erfüllt, die Zuweisung der Mehrheitsbeteiligung zum Ertragswert (wohl zuzüglich des Werts des Inventars nach Art. 15 BGBB) verlangen. Verlangt kein Erbe diese Zuweisung und will auch keine anderer Erbe die Mehrheitsbeteiligung (bewilligungsfrei, Art. 62 Bst. a BGBB)

übernehmen, so müssen sich die Erben und die Inhaber der Minderheitsbeteiligungen darüber einig werden, ob sie das Gewerbe als Ganzes verkaufen oder es verpachten wollen. In letzterem Fall müssen sie den Gesellschaftszweck entsprechend anpassen (Art. 929 Abs. 1 OR).

Will die natürliche Person, welche die Mehrheitsbeteiligung hält, die Selbstbewirtschaftung aufgeben, so gelten die Bestimmungen der Artikel 23 und 54 BGBB über die Zustimmungserfordernisse und die Artikel 24 und 55 BGBB über die Kaufs- bzw. Rückkaufsrechte. Ist die zehnjährige Haltefrist abgelaufen, oder liegen die Zustimmungen vor und es werden keine Kaufs- oder Rückkaufsrechte geltend gemacht, so kann sie die Person versuchen ihr Beteiligungspaket an einen Selbstbewirtschafter zu verkaufen. Findet sich kein Käufer, so muss sich die Gesellschaft darüber einig werden, ob sie das Gewerbe als Ganzes veräußern oder es verpachten wollen. In letzterem Fall ist wiederum eine Zweckänderung der Gesellschaft nötig.

Die Mechanismen des BGBB greifen also, auch dann, wenn die hauptbeteiligte Person stirbt oder die Selbstbewirtschaftung aufgeben will. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Bestimmung von Art. 4 Abs. 2 BGBB in ihrem Wortlaut unverändert bleibt.

Vorkaufsrecht des Ehegatten

Die Verhältnisse haben sich seit Erlass des BGBB verändert, ein Vorkaufsrecht des Ehegatten ist angezeigt. Die praktische Bedeutung wird jedoch beschränkt sein, da die Ausübung des Vorkaufsrechts oftmals wegen den fehlenden Finanzierungsmöglichkeiten scheitern wird.. Dabei ist jedoch folgendes zu beachten:

--Gemäss Art. 10a BGBB gilt ein dieses Vorkaufsrecht nicht einzig für den Ehegatten, sondern auch für den Partner einer eingetragenen Partnerschaft. In der Vernehmlassungsvorlage findet sich kein Hinweis darauf.

--In der Erbteilung konkurrieren der Zuweisungsanspruch des Ehegatten mit diejenigen der Nachkommen. Das Vorkaufsrecht ist das Gegenstück zum erbrechtlichen Zuweisungsanspruch. Das Vorkaufsrecht des Ehegatten muss deshalb zusammen mit demjenigen der Nachkommen *im gleichen ersten Rang* stehen. Art. 46 BGBB enthält nähere Vorschriften darüber wie bei Rangkonkurrenz vorzugehen ist.

--Art. 40 BGBB wird durch Einräumung dieses Vorkaufsrechts hinfällig und ist zu streichen.

--Konsequenterweise müssten auch die Art. 54 Abs. 2 Bst. a und Art. 55 Abs. 5 Bst. a ergänzt werden.

--Der Kreis der Vorkaufsberechtigten wird dadurch erweitert. Das kann sich insbesondere dann auswirken, wenn das Gewerbe an eine juristische Person übertragen werden soll. Das Einbringen in eine Gesellschaft oder Genossenschaft stellt einen (gegenüber Art. 216c OR erweiterten) Vorkaufsfall dar. *Das Vorkaufsrecht des Ehegatten kann somit der Gründung einer Aktiengesellschaft oder GmbH zwecks Bewirtschaftung oder Führung eines Gewerbes entgegenstehen.*

Übernahmewert/Abschreibungen, Wiederherstellungsklage, Belastungsgrenze

Art 18 Abs. 4 und Art. 52 Abs. 2

Es handelt sich hier um eine Bestimmungen im privatrechtliche Teil des BGBB. Im Streitfall entscheidet ein Gerichte darüber, was eine angemessene Erhöhung ist, Art. 4 ZGB; die Bestimmung kollidiert auch mit Art. 213 ZGB. Die Ansätze für die Abschreibungen auf den Investitionen mögen ein Leitfaden sein; sie gehören aber nicht in das Gesetz.

Auf diese Änderungen ist zu verzichten.

Art. 72 Abs. 1 bis

Auf diese Ergänzung ist tunlichst zu verzichten. Sie dürfte auch weitgehend wirkungslos bleiben. Die Bestimmung ist zwar wörtlich von Art. 27 Abs. 2 BewG übernommen. Dennoch ist es dort und hier nicht das selbe. Dort handelt es sich um eine Wiederherstellungsklage, welche die beschwerdeberechtigte Behörde vor Gericht anheben muss. Jene Klage kann jederzeit eingereicht werden. Hier ist eine Grundbuchberichtigung nach zehn Jahren nicht mehr möglich (Art. 72 Abs. 3 BGG) und hier ordnet die Bewilligungsbehörde die Grundbuchberichtigung (Art. 72 Abs. 1 BGG) an. Dass eine Verwaltungsbehörde und nicht ein Gericht diese anordnen kann, ist in der Rechtswissenschaft auf heftige Kritik gestossen.

Art. 73 Abs. 1

Die Belastungsgrenze ist mindestens auf den doppelten Ertragswert zu erhöhen. Dieser findet sich bereit in Art. 21 Abs. 2 BGG.

Art. 75 Abs. 1

Die Ergänzung zur Sicherung von güterrechtlichen Ansprüchen macht grundsätzlich Sinn. Die Ehegatten (eingetragene Partnerschaften immer eingeschlossen) können mit Ehevertrag ihre Ansprüche vor oder während der Ehe, regeln und zudem auch Vereinbarung im Scheidungsverfahren abschliessen., sie sind dabei in ihrem Entscheid frei und bedürfen dazu keiner Zustimmung einer Behörde. Da es sich um eine Ausnahme von der Belastungsgrenze handelt, entscheidet über die Eintragung des Pfandrechts direkt das Grundbuchamt. Eine Verfügung der Bewilligungsbehörde ist nicht nötig. Die Eintragung eines Pfandrechts ist zwar (wie die Eintragung eines anderen dinglichen Rechts), eine Verwaltungsverfügung, die aber nicht mit einer Beschwerde angefochten werden kann. Solche Eintragungen sind somit der Kontrolle des BLW entzogen. Die Formulierung hätte daher zu lauten:

e. Grundpfandrechte in Form einer Grundpfandverschreibung zu Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben und des Veräusserers sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche des Ehegatten oder eingetragenen Partners..

Mit freundlichen Grüßen


Manuel Müller



A PRIORITY
PRIORITAIRE

Bundesamt für Landwirtschaft
Schwarzenburgstr. 165
3003 Bern

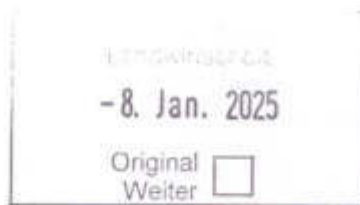


Bäuerliches Zentrum Schweiz (BZS)

Präsident:
Heinz Siegenthaler
Zauggshaus
3557 Fankhaus
Tel: 034 495 53 11
Mobile: 079 503 00 69
E-Mail: siegenthaler97@bluewin.ch

Bernisches Bäuerliches Komitee (BBK)

Präsident:
Hans-Rudolf Andres
Hasensprung 1
3282 Barga
Tel.: 032 392 46 09
Mobile: 078 687 48 09
E-Mail: famandres@bluewin.ch



Sekretär:
Hans-Rudolf Kneubühl
Buchholzweg 9
3226 Treiten
Tel.: 032 313 31 44
Mobile: 079 283 65 37
E-Mail: hkneubuehl@bluewin.ch

Treiten, 23. Dezember 2024

Bundesamt für Landwirtschaft (BLW)
Schwarzenburgerstrasse 165
3003 Bern

Vernehmlassung Bodenrecht

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf den Beschluss der Vorstandssitzung vom 9. Dezember 2024 und die den Vorstandsmitgliedern zur Stellungnahme unterbreitete Dokumentation stellen wir Ihnen, die folgende Vernehmlassung zum Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) zu.

1 Wer sind wir?

Das **BZS** ist die Interessenvertretung der unabhängigen Schweizer Bauern und bildet die Dachorganisation aller bäuerlichen Komitees in der Schweiz. Das **BBK** ist die grösste Organisation des BZS und besteht aus Bäuerinnen und Bauern aus dem Kanton Bern.

2 Welche Ziele vertreten wir?

Wir setzen uns ein, für:

- eine Produktion von gesunden Nahrungsmitteln,
- die Erhaltung des produzierenden, gesunden Familienbetriebes mit einer vernünftigen Biodiversität,
- kostendeckende Preise bei der inländischen Produktion,
- eine umweltschonende und tiergerechte Produktion,
- eine gerechte Verteilung der Direktzahlungen,

- einen vernünftigen Gewässer- und Pflanzenschutz,
- eine Verbesserung im Agrarhandel und Milchmarkt,
- eine Erhöhung des Selbstversorgungsgrades,
- die Sicherheit der Selbstversorgung.

3 Was machen wir?

- Wir nehmen an allen Vernehmlassungen zur Agrarpolitik und bei allen anderen Fragen, die die Landwirtschaft betreffen, teil. In diesen Vernehmlassungen können Bäuerinnen und Bauern vom BZS/BBK Stellung zur künftigen Agrarpolitik nehmen.
- Wir organisieren und führen Veranstaltungen zu Themen, die die Landwirtschaft betreffen, durch.
- Als unabhängige Organisation setzen wir uns für die Belange der Landwirtschaft ein.
- Wir führen Gespräche mit Marktpartnern, Ratsmitgliedern und Wirtschaftsorganisationen.

4 Vernehmlassung Bodenrecht

4.1 Stärkung des Selbstwirtschaftenden (Art. 71 und Art. 72)

Grundsätzlich unterstützt das BZS/BBK die Stärkung des Selbstbewirtschafters. Da die Bewilligungsbehörde (im Kanton Bern die Regierungsstatthalterämter) die Auflagen an die Selbstbewirtschaftler erlassen können, befürchten wir, dass auf kantonaler Ebene unterschiedliche Bestimmungen festgelegt werden könnten. Deshalb würden die gesetzlichen Anforderungen an einen Selbstbewirtschaftler nicht in allen Kantonen gleich gehandhabt.

4.2 Stärkung des Selbstbewirtschaftenden gegenüber anderen Kapitalgebern (Art. 4, 58, 61 und 64)

Auch die Festlegung der Bestimmungen für AG und GmbH, wenn sie landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke käuflich erwerben, erachten wir als sinnvoll, wenn die Anteile ausschliesslich durch natürliche Personen gehalten werden. Auch dass selbstbewirtschaftende natürliche Personen mindestens drei Viertel der Stimm- und Kapitalanteile halten müssen, unterstützen wir. Zudem erachten wir es als sinnvoll, dass Stiftungen und Fonds nicht als Selbstbewirtschaftende gelten.

4.3 Stärkung des Selbstbewirtschaftenden gegenüber dem Anliegen des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken sowie des Natur- und Heimatschutzes (Art. 62 und 64)

Die Sicherstellung für den Kauf von Realersatzland im Zusammenhang mit Projekten, die im Titel von Ziffer 4.3 aufgeführt sind, unterstützt das BZS/BBK. Auch die Festlegung der nicht übersetzten Bodenpreise in diesem Zusammenhang heissen wir gut. Es könnte dazu der bestehende Artikel 66 des BGGB (übersetzter Erwerbspreis) angewendet werden.

Nach unserem Dafürhalten soll grundsätzlich gelten:

- Fläche, die abgegeben werden muss: Realersatz über die Bodenqualitätspunkte oder einmalige Auszahlung der Summe gemäss Artikel 66 BGGB,
- Einmalige Entschädigung der Fläche, auf der kein Ackerbau mehr betrieben werden kann (Entschädigungsansätze gemäss Berechnungen des SBV auf 25 Jahre),
- Entschädigung, wenn die Naturwiese durch eine Überflutung Schaden erleidet.

4.4 Stärkung der Position des Ehegatten

4.4.1 Allgemeines

Ehegatten können untereinander Ehe- und Erbverträge abschliessen. Die Verträge sollen öffentlich beurkundet werden, wenn sie gültig sein sollen. Wir verstehen grundsätzlich die öffentliche Beurkundung. Die Notare sollten aber vollständige und rechtlich gültige Ehe-Erbverträge beurkunden können, ohne die Dokumente neu zu verfassen und damit hohe Kosten zu verursachen.

4.4.2 Vorkaufsrecht der Ehegatten (Art. 42 und 49)

Das Vorkaufsrecht des Ehegatten für landwirtschaftliche Gewerbe nach den Bestimmungen des BGGB erachten wir als sinnvoll, sofern dieser Ehegatte die Bestimmungen eines Selbstbewirtschaftenden erfüllt. Auch dass das Vorkaufsrecht an zweiter Stelle nach den selbstbewirtschaftenden Nachkommen zur Anwendung kommt, heissen wir gut.

4.4.3 Erhöhung des Anrechnungswertes bei wesentlichen Investitionen (Art. 18, 52 sowie Art. 213 ZGB)

Die Erhöhung des Anrechnungswertes bei vorherigen Investitionen unterstützen wir.

Wir würden die festen Einrichtungen aber 15 Jahre und die Gebäude auf 30 Jahre abschreiben.

Die Übertragung muss aber für den Übernehmer finanzierbar und vor allem tragbar sein. Über die Tragbarkeit soll ein neutraler Betriebsvoranschlag gemäss agridea von einer Beratungs- oder Treuhandstelle mit betriebspezifischen Werten entscheiden.

4.4.4 Bewilligungsfreie Überschreitung der Belastungsgrenze zur Finanzierung Gerichtlich festgelegten güterrechtlichen Forderungen aus der Ehetrennung (Art. 117 ff ZGB, Art. 111 ZGB und Art. 75)

Mit der Bestimmung ist das BZS/BBK grundsätzlich einverstanden.
Die Angelegenheit muss aber, wie in Ziffer 4.4.3 beschrieben, tragbar sein..

4.5 Stärkung des Unternehmertums

4.5.1 Allgemeines

Mit der Stärkung des Unternehmertums sind wir einverstanden.

4.5.2 Erhöhung der Belastungsgrenze (Art 73)

Die Erhöhung der Belastungsgrenze von 35 % auf 50 % unterstützen wir.
Der Landwirt hat für die Aufnahme von Hypotheken damit einen etwas grösseren Spielraum. Bei Investitionen ist vielfach aber die Tragbarkeit der limitierende Faktor.

4.5.3 Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken auch bei grösseren landwirtschaftlichen Gewerben zulassen (Art. 9)

Mit der Zulassung des Erwerbs von landwirtschaftlichen Grundstücken für grössere landwirtschaftliche Gewerbe sind wir grundsätzlich einverstanden.
Zudem erachten wir die Anwendung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereiches als sinnvoll. Wir empfehlen, grössere Gewerbe nach den Standardarbeitskräften (SAK) zu definieren. Als grösserer Betrieb gilt nach unserem Dafürhalten ein Betrieb ab 4.0 SAK.

4.5.4 Baurecht für Pächterinnen und Pächter für gepachtete Grundstücke ermöglichen (Art. 60)

Mit dieser Bestimmung ist das BZS einverstanden.

4.6 Weitere Massnahmen

4.6.1 Zuteilung der bundesinternen Zuständigkeit für das Boden und Pachtrecht

Die geplante Entkoppelung der Angelegenheit an die beiden Bundesämter erachten wir als sinnvoll.

4.6.2 Definition des Ertragswertes

Das BZS/BBK unterstützt den gewichteten Kapitalisierungssatz an Stelle desjenigen für 1. Hypotheken.

Für die effektive Festlegung des Ertragswertes kommen nach unserem Dafürhalten nach wie vor die angepassten Kapitalisierungsansätze der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes zur Anwendung.

Wir danken Ihnen für die gute Anpassung des Bodenrechtes.

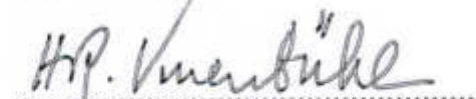
Für die Prüfung der Angelegenheit danken wir Ihnen im Voraus.


 (Heinz Siegenthaler)

Der Präsident BBK:


 (Hans-Rudolf Andres)

Der Sekretär:


 (Hans-Rudolf Kneubühl)

Per Mail an gever@blw.admin.ch

Schaffhausen, 7. Januar 2025

**Stellungnahme von Pro Natura Schaffhausen
zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von
der AP22+»)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Freundliche Grüsse
Pro Natura Schaffhausen



Alice Wassmer
Geschäftsführerin



Dr. Urs Capaul
Co-Präsident

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich und auch nicht gegeben. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und somit den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGG auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGG (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGG» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG



erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.



- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.



Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen. Zudem gilt nach Art. 18 NHG Abs. 1^{bis}, dass auch weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen (z.B. Vernetzungskorridore, Trittsteinbiotope) oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, besonders zu schützen sind.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst weit über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.



e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**



Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGG unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).



b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend.** Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung



als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs* nach Art. 18b Abs. 2 NHG im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.



Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.



Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüßen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.



Per Mail an
gever@blw.admin.ch

Winterthur, 8.1.2025

**Stellungnahme von Aqua Viva
zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von
der AP22+»)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Gewässerschutz einsetzt, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



Salome Steiner
Geschäftsleitung
Aqua Viva

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGG auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGG (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGG» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;

- e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
- e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGBB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGBB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGBB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land

gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb *nach* den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Tümpel und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei

übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGG den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl.

2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGG unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der**

Schutzgebiete ist ungenügend. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).

- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zur Folge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

**Stellungnahme von BirdLife St. Gallen
zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von
der AP22+»)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Cornelia Jenny, Geschäftsführerin BirdLife St. Gallen

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGGB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGBB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung.

Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGB auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGB unterstellt.

- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend**. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlages auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die

Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des

Gewässerschutz. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

Stellungnahme zur Teilrevision des BGBB

BirdLife Luzern, 6. Januar 2025

Stellungnahme von BirdLife Luzern zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüssen



Susanna Lohri,
Geschäftsführerin BirdLife Luzern

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die

Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGGB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB) oder

- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGBB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGBB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e

BGBB war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGBB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LWG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGG unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend.** Dies zeigt sich schon bei den

Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).

- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüessen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zur Folge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
3003 Bern

per Mail an:
gever@blw.admin.ch

Zürich, 6. Januar 2025
geschaeftsfuehrung@birdlife-zuerich.ch

Stellungnahme von BirdLife Zürich zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. welche Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Freundliche Grüsse



Kathrin Jaag
Co-Geschäftsführerin BirdLifeZürich

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.

2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:

- d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
- e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
- e.^{bis} die Fläche in einer Fachplanung ökologische Infrastruktur bezeichnet ist.
- e.^{ter} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d, e oder e^{bis} erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb *nach* den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage

erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die**

Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGb den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGb), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGb, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt.

- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend.** Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu

führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten oder der Umsetzung der ökologischen Infrastruktur) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{ter} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen

Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e e^{bis} und e^{ter}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.



3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

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	Bauernvereinigung Oberwallis (BVO)
Adresse	Talstrasse 3 3930 Visp
Datum	12.12.2024  Patrick Volken Präsident BVO  Thomas Lochmatter Geschäftsstellenleiter BVO

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht spielt für unsere Landwirtschaft eine zentrale Rolle und hat sich bewährt.

Entsprechend den in Artikel 1 formulierten Zielen fördert es das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine starke bäuerliche Bevölkerung und eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters, auch des Pächters, beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften und wirkt überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Das bäuerliche Bodenrecht entspricht den Erwartungen unserer Gesellschaft, die eine familienfreundliche Landwirtschaft befürwortet, indem es ihnen erlaubt, über ihre Arbeitsinstrumente zu verfügen und eine Kostenstruktur beizubehalten, von der auch die Konsumentinnen und Konsumenten unseres Landes profitieren.

Insgesamt begrüsst die Bauernvereinigung Oberwallis (BVO) die vorgeschlagenen Anpassungen, die die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es **innerhalb** des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen. In einzelnen Punkten sind jedoch Anpassungen der Vorschläge notwendig, damit die Stellung des Selbstbewirtschafters tatsächlich gestärkt wird.

Die BVO fordert, dass die Begleitbotschaft zu dieser Teilrevision verbessert wird, indem insbesondere die Ziele des bäuerlichen Bodenrechts in Erinnerung gerufen werden. Die Veränderungen, die Anpassungen erfordern (insbesondere die gesellschaftlichen), sowie die Änderungen der Gesetzesartikel sollten genau erläutert resp. erklärt werden. Dies würde sicherstellen, dass subsidiäre Informationen vorliegen und eine Formulierung der Verordnungen im gewünschten Sinn ermöglicht wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato) Ingress	Antrag Proposition Richiesta Beim Ingress den Artikel 104a der Bundesverfassung hinzufügen	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104a einzufügen, der besagt: «Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes: ...».
	Ersatz eines Ausdrucks In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Departement» ersetzt durch «WBF».	Keine Bemerkungen.
Art. 2, Abs. 2	e. (neu) Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unter-schritten wird.	Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 lit. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem. Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGBB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen lit. e notwendig. Im erläuternden Bericht, S. 19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGBB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGBB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Bau-rechtsnehmer kein Gewerbe hat. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig.
Art. 4 Abs. 2	Art. 4 Abs. 2 2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln an einer	Art. 4 Abs. 2 ist wichtig für die Unterscheidung zwischen Gewerben und Grundstücken. Diese Bestimmung hat keine Bedeutung für die Anforderung an die Selbstbewirtschaftung für

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>juristische Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.</p>	<p>juristische Personen (siehe nachfolgender Art. 9 Abs. 3).</p> <p>Damit die besonderen Bestimmungen für Gewerbe (z. B. Zuweisungsanspruch zum Ertragswert, Vorkaufsrecht usw.) auch für Aktienpakete von juristischen Personen gelten, muss dieses Aktienpaket neu einen Anteil von 75% an der juristischen Person aufweisen (bisher "Mehrheitsbeteiligung").</p> <p>Die Erhöhung der Beteiligung auf 75 % kann akzeptiert werden, sofern die Anforderung in Art. 9 Abs. 3 auf 90 % (siehe nachfolgende Bemerkungen) erhöht wird. Der Unterschied zu Art. 9 Abs. 3, wo 90 % gefordert werden, ist darum begründet, weil die beiden Bestimmungen unterschiedliche Zwecke aufweisen (Art. 4 Geltungsbereich und Art. 9 Selbstbewirtschaftung).</p>
	<p>Art. 9 Abs. 3</p> <p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel 90 % des Kapitals und der Stimmrechte im Besitz von natürlichen Personen sind, die Selbstbewirtschaftler sind. Sämtliche Anteilsrechte der juristischen Person müssen von natürlichen Personen gehalten werden.</p>	<p>Dieser Absatz ist neu und ist wichtig z. B. für die Erwerbsbewilligung. Nur ein Prozentsatz von 90 % entspricht einer Stärkung des Selbstbewirtschafters. Wenn mehrere Personen ein landwirtschaftliches Grundstück im Miteigentum übernehmen, müssen alle diese Personen die Anforderung als Selbstbewirtschaftler erfüllen. Wenn mehrere Personen das Grundstück als juristische Person erwerben wollen, dann kann auch ein Nichtselbstbewirtschaftler mit einem Anteil an der juristischen Person am Grundstück teilhaben (Anteil bis 25 % gem. Vorschlag Bund). Die Differenz bei juristischen Personen zu natürlichen Personen von einem Viertel ist unverhältnismässig und widerspricht dem Ziel des BGGB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters. Bei einer Differenz von 10 % werden die Verhältnisse der juristischen Personen genug gewürdigt.</p> <p>Die Begründung im erläuternden Bericht auf S. 23 unten (Möglichkeit zur Finanzierung und Begrenzung des Risikos</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>für Familie) widerspricht dem Grundsatz des BGGB zur Stärkung des Selbstbewusstseins und zur Förderung des bürgerlichen Grundeigentums. Auch bei natürlichen Personen stellt die Finanzierung eine Herausforderung dar. Juristische Personen und natürliche Personen werden mit dem Vorschlag des Bundes ungleich behandelt. Mit der Forderung von 90 % wird diese Ungleichheit verkleinert.</p> <p>Sehr positiv ist, dass nur noch AG oder GmbH als juristische Personen die Selbstbewusstseins erfüllen können. Das ist eine echte Verbesserung. Vor allem werden die oft reichen Stiftungen ausgeschlossen. Ebenfalls positiv ist, dass die Aktien von natürlichen Personen gehalten werden müssen.</p>
Art. 10 Abs. 1	Art. 10 Abs. 1 1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenzzinssatz verzinst 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>Die BVO unterstützt die neue Definition des Ertragswerts, die bereits bei der letzten Überarbeitung der Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert (in Kraft seit dem 1. April 2018) berücksichtigt wurde.</p>
Art. 18 Abs. 4	Art. 18 Abs. 4 Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben: a. Investitionen in Anlagen: 10 Jahre; b. Investitionen in Gebäuden und Meliorationen sowie Zukaufe von Gewerben und Boden: 20 Jahre; c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in	<p>Es ist eine Vereinfachung erforderlich und es sollte nicht zwischen z. B. dem Bau eines Gebäudes und dem Erwerb eines Gewerbes unterschieden werden, weil es nicht erklärbar ist, weshalb Gebäudeinvestitionen bei einem Gewerbe über 25 aufgerechnet werden, und bei Investitionen in Gebäude nur 20 Jahre. Damit keine Diskussionen über die Abschreibungsdauer entstehen, ist die Jahresdauer fix festzuhalten (das «über» ist zu streichen). Die Verlängerung der Ab-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta Moderationen: über 25 Jahre:	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>schreibungsdauer wird jedoch zu höheren Übernahmezeiten für die jüngere Generation führen. Eine noch stärkere Erhöhung der Abschreibungsdauer führt zur Untergrabung des Ertragswertprinzips.</p> <p>Insgesamt führt dies dazu, dass die Hofübergaben teurer werden. Investitionen innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe müssen bei Bauten und z. B. Zukauf eines Gewerbes oder Boden länger abgeschrieben werden. Wichtig ist aber, dass nur Investitionen angerechnet werden, die innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe gemacht wurden, und dass die Erhöhung wirtschaftlich tragbar sein muss.</p>
Art. 42 Abs. 1	Art. 42 Abs. 1 1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräußert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen: 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>Die BVO unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräußerers in zweiter Reihe gewährt wird.</p>
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2 1 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen	<p>Die BVO unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräußerers in zweiter Reihe gewährt wird.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffr (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>Gewerbe veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>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>	
Art. 52 Abs. 2	<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>Siehe Vorschläge zur Anpassung von Art. 18 Absatz 4.</p>
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j	<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p> <p>j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Die BVO ist mit dem Baurecht an Pächter auch für landwirtschaftliche Grundstücke einverstanden. Wichtig ist aber, dass das Baurecht weiter dem BGBB unterstellt bleibt, auch wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter selber kein Gewerbe hat (deshalb ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig).</p> <p>Die BVO unterstützt diese Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. Es ist jedoch wichtig, dass eine Koordination mit dem Raumplanungsgesetz stattfindet, insbesondere in Bezug auf die Wohnungen.</p>
Art. 61 Abs. 1	<p>Art. 61 Abs. 1</p> <p>1 Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder Aktien und Stammanteile einer juristischen Person er-</p>	<p>Die BVO unterstützt die Genehmigungspflicht auch für Gesellschaftsanteile.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 62 Bst. h	<p>werben will, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, braucht dazu eine Bewilligung.</p>	
Art. 62 Bst. h	<p>Art. 62 Bst. h</p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:</p> <p>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>Die BVO unterstützt diese wichtige Anpassung. Käufe zum Realersatz sind gemäss Art. 65 mit Bewilligung möglich. Allerdings ist in der Botschaft darauf hinzuweisen, dass Realersatzkäufe nur nach Art. 65 Abs. 1 lit. b zu bewilligen sind. So werden Realersatzkäufe zu übersetzten Preisen verhindert.</p>
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h</p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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 ein Selbstbewirtschaftler mit den notwendigen Auflagen keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet;</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p> <p>h. maximal eine Quote von einem Viertel 10 % an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft</p>	<p>Die BVO unterstützt diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschaftler sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1 Abs. 1, eingehalten werden.</p> <p>Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist diese Neuerung nicht wirklich eine Stärkung des Selbstbewirtschafters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschaftler, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr bietet für die Einhaltung der Schutzinteressen. Wichtig ist, dass die Schutzzone, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschaftler bewilligt werden kann, genau definiert werden.</p> <p>Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e ist die BVO einverstanden.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		Entsprechend unserer Forderung von 90 % in Art. 9 Abs. 3 ist die Ausnahme auf 10 % festzulegen. Wichtig ist, dass die Eigentümer der 90 % immer die Anforderungen an Selbstbewirtschaftler erfüllen.
Art. 71 Abs. 1	Art. 71 Abs. 1 1 Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.	Die BVO unterstützt diese der zuständigen Behörde eingeräumte Möglichkeit des Widerrufs.
Art. 72 Abs. 1bis	Art. 72 Abs. 1bis 1bis Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die 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.	Die BVO unterstützt die Möglichkeit, dass die zuständige Behörde weitere Massnahmen ergreifen kann, um einen rechtskonformen Zustand herzustellen.
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz 1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.	Die BVO unterstützt diese Erhöhung der maximalen Belastung auf mindestens 150 % des Ertragswertes. Um eine nicht tragbare Verschuldung zu vermeiden, muss auch die Rentabilität überprüft werden.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Art. 75 Abs. 1 Bst. e 1 Keine Belastungsgrenze besteht für:	Die BVO unterstützt diese Ausnahmen von der Höchstbelastung.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miteigenen, des Veräußerers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund ein	
Art. 79 Abs. 2	Art. 79 Abs. 2 2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.	Entspricht Änderung vom EJPD zu WBF.
Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht Art. 58 Abs. 1	Art. 58 Abs. 1 1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.	Entspricht Änderung vom EJPD zu WBF.

Stellungnahme zur Teilrevision des BGBB

Zuhanden der Kantone

Faunaberna, 17. Dezember 2024

Stellungnahme von Faunaberna

zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Naturschutz in der Region Bern einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüssen



Nicola Liechti
Präsident Faunaberna



Oliver Dosch
Vorstandsmitglied Faunaberna

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab**.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Einzug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum

BGGB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Die geplanten Änderungen von Art. 64 sind abzulehnen

Antrag

Antrag zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

Die geplanten Änderungen sind abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGGB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGGb kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen

Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat aber, dass die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** darstellt. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Damit würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die

Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LWG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.

- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend**. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlages auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

3. Die geplante Änderung von Art. 62 Bst. h ist abzulehnen

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüßen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde.

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zur Folge. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch: Bei

Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Es wird denn auch nicht erläutert und ist nicht ersichtlich, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

Prise de position sur la révision partielle de la LDFR

Fribourg, le 30 décembre 2024

Prise de position de Pro Natura Fribourg concernant la modification de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) (Mise en œuvre de la motion 22.4253 CER-E « Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+ »)

Monsieur le Conseiller fédéral,
Mesdames, Messieurs,

Nous vous remercions de nous avoir donné la possibilité de participer à la procédure de consultation concernant la modification de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). En tant qu'organisation qui s'engage pour la protection de la nature et du paysage et qui peut par conséquent acquérir des terrains à des fins de protection, nous sommes concernés par les modifications apportées à l'art. 62, let. h et à l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR. Nous vous remercions par avance de la prise en compte de nos propositions et vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, Mesdames, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.

Marc Vonlanthen, Président

Stéphanie Chouleur, chargée d'affaires

En bref

Les modifications prévues de l'**art. 64, al. 1, let. d et e**, auraient des conséquences négatives graves sur la protection de la nature et engendreraient des coûts élevés. Elles vont à l'encontre des buts de la Constitution et de la loi. Un intérêt public à ces modifications n'est pas manifeste. **Nous nous opposons** clairement à ces modifications et proposons d'autres précisions.

La modification prévue de l'**art. 62, let. h**, entraverait fortement les collectivités publiques dans la mise en œuvre des prescriptions sur la protection des eaux, notamment en matière de protection contre les crues, et nuirait aux intérêts publics. **Nous nous opposons** clairement également à cette modification.

Présentation détaillée

1. Procédure discutable lors de l'élaboration du projet

Le projet du Conseil fédéral visant à modifier les art. 62 et 64 entraverait la protection de la nature et la protection contre les crues, alors que l'objet du mandat parlementaire confié au Conseil fédéral ne le prévoyait pas. Ainsi, dans le cadre de la [Motion CER-E 22.4253](#) (« Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+ »), le Conseil fédéral a été chargé d'élaborer un projet de révision partielle de la LDFR avec le concours « des parties intéressées et d'experts du domaine ». Le projet devait notamment porter sur l'exploitation à titre personnel, la position des conjoints et le renforcement de l'esprit d'entreprise. Il n'était **pas du tout question d'affaiblir la protection de la nature et des eaux**. Tel n'était pas non plus l'objectif des autres motions relatives à la LDFR (voir la [Motion 17.4203](#), « Droit foncier

rural. Compléter les art. 61 et 66 LDFR », et le [Postulat 17.3916](#), « Faciliter la reprise des terres et des exploitations agricoles »).

À cela s'ajoute que le groupe d'expert-es institué par le Conseil fédéral était composé **exclusivement de représentant-es de la Conférence des services de l'agriculture cantonaux (COSAC) et des groupements d'intérêts agricoles**. Pourtant, comme des questions liées à la protection de la nature sont abordées (protection des biotopes et des espèces, revitalisation des eaux, protection contre les crues), il aurait fallu faire appel à des spécialistes de la protection de la nature, tels que les offices cantonaux de protection de la nature, l'OFEV et les organisations de protection de la nature.

Les modifications des art. 62 et 64 ne peuvent donc se fonder sur un mandat du Parlement et n'ont pas non plus été élaborées par des personnes compétentes et des parties concernées par le mandat étatique de protection de la nature.

2. Rejet des modifications de l'art. 64 ; autres propositions de modification

Demandes

Demandes concernant l'art. 64, al. 1, let. d et e :

1. Nous nous opposons aux modifications proposées.
2. L'art. 64, al. 1 doit être modifié comme suit :
 - d. l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection ;
 - e. l'acquisition permet de conserver, restaurer ou agrandir un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection ou ~~un objet relevant de la protection de la nature~~ un biotope selon l'art. 18, 18a ou 18b, al. 1, LPN, ou l'acquisition permet la compensation écologique selon l'art. 18b, al. 2, LPN ;
 - e.^{bis} l'immeuble agricole est acquis en remploi pour les besoins selon la let. d ou e ;

Motivation

2.1 Contexte

2.1.1 Acquisition de terrain selon l'*actuel* art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR :

Aujourd'hui, les collectivités publiques (Confédération, cantons, communes) ou les organisations de protection de la nature (associations ou fondations qui se consacrent à la protection de la nature dans l'intérêt public) peuvent exceptionnellement acquérir des terrains agricoles,

- si l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection (art. 64, al. 1, let. d, LDFR) ou
- si l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection, ou un objet relevant de la protection de la nature (art. 64, al. 1, let. e, LDFR).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, est considéré comme un objet relevant de la protection de la nature un biotope digne de protection au sens de l'art. 18 LPN (voir [ATF 147 II 385](#) [=TF 2C_1069/2020] du 27.10.2021, consid. 8.3.). Un biotope est digne de protection lorsqu'il abrite des espèces animales et végétales menacées (art. 14, al. 3, OPN). L'arrêt du Tribunal fédéral cité a été rendu à la suite de l'acquisition d'un terrain par la Station ornithologique de Sempach, autorisée par le Tribunal cantonal du Valais, afin de protéger le hibou petit-duc (Petit-duc scops), une espèce en danger. L'Office fédéral de la justice a voulu empêcher l'acquisition, mais a perdu devant le Tribunal fédéral. Il semblerait que les modifications apportées à l'art. 64 visent à contourner cet arrêt du Tribunal fédéral.

2.1.2 Réglementation actuellement restrictive : petite partie des surfaces concernée :

En vertu de l'actuel art. 64, al. 1, let. d ou e, LDFR, l'acquisition de terrain agricole est déjà fortement restreinte. L'acquisition d'un terrain n'est en effet possible que si des conditions spécifiques et précises sont remplies de manière cumulative :

- Une acquisition est *exclue* lorsque l'immeuble fait partie d'une entreprise agricole.
- Une acquisition est *exclue* en cas d'exercice d'un droit de préemption.
- L'immeuble doit être situé dans une *zone à protéger* (let. d) ou un *objet relevant de la protection de la nature* doit être *conservé* (let. e). En d'autres termes, l'immeuble doit présenter une valeur écologique particulière. Pour la précision de l'expression « objet relevant de la protection de la nature », voir le ch. 2.1.1 ci-dessus).
- Une acquisition est autorisée uniquement si elle est *indiquée* pour la conservation ou la réalisation des objectifs de protection ; l'intérêt public des mesures prévues sur l'immeuble doit être démontré.
- Les baux existants doivent être *repris* conformément au droit du bail à ferme.
- L'autorisation d'acquisition peut être assortie d'une *charge* imposant la poursuite de l'exploitation agricole.

Les surfaces acquises en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR sont importantes pour la biodiversité, mais elles ne représentent qu'une **petite partie des surfaces qui changent de propriétaire dans l'ensemble de la zone agricole**. Ainsi, dans le canton de Zurich (qui compte 73 000 ha de surface agricole utile), seuls quelques hectares, voire quelques dizaines d'hectares de terrain sont acquis chaque année en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR, dont une part considérable par le canton lui-même (voir le rapport agricole 2018 du canton de Zurich [en allemand] sur <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, p. 13 ; renseignement téléphonique du 5 septembre 2019 de l'office du paysage et de la nature de Zurich). Il n'existe visiblement pas de statistiques à ce sujet à l'échelle de la Suisse.

2.1.3 Acquisition de terrain selon les modifications prévues de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR :

La modification vise à réduire massivement les modes d'acquisition exceptionnels susmentionnés. Désormais, une acquisition exceptionnelle ne sera possible que

- s'il existe déjà une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT ou qu'un objet d'importance nationale au sens de la LPN est concerné, et si en outre
- l'acquéreur-euse prouve que les intérêts à protéger sont mieux garantis à long terme par l'acquisition de l'objet.

2.2 Conséquences négatives graves sur la protection de la nature

2.2.1 Forte entrave à l'acquisition de terrain à des fins de protection de la nature :

Contrairement à la situation actuelle, les modifications de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR ne permettraient plus aux collectivités publiques ni aux organisations de protection de la nature d'acquérir un immeuble si celui-ci n'est pas protégé formellement (zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT) ou ne constitue pas un objet d'importance nationale au sens de la LPN. Ces organismes devraient en outre apporter la preuve d'une meilleure protection.

a) Seraient désormais **exclus** de l'acquisition, d'une part, tous les immeubles agricoles comportant des **zones** non formellement protégées ni inscrites à un inventaire fédéral, mais **présentant une valeur écologique**, comme les prairies sèches ou humides, les terrains situés en zone alluviale, les prairies à structures rocheuses (rochers, éboulis), les mares et les étangs, les haies, les structures en mosaïque de forêts et prairies, d'autres surfaces herbagères riches en espèces, les friches, les forêts et les zones tampons autour de sites protégés. Dans ce contexte, il est important de savoir qu'en Suisse, seule une petite fraction des surfaces abritant des espèces animales et végétales rares ou menacées est formellement protégée (au sens de l'art. 17 LAT). Une telle protection n'est souvent envisagée qu'en cas de projet concret ou de mise en danger (p. ex. utilisation à des fins de loisirs). En règle générale, les forêts (qui peuvent être assimilées à des immeubles agricoles en vertu de l'art. 2, al. 2, let. b, LDFR) ne font pas l'objet d'une protection formelle, même si elles abritent des grands tétras ou des chauves-souris au bord de l'extinction. Il existe également des biotopes d'importance régionale ou locale qui ne sont pas protégés par une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT.

Dans ce contexte, nous souhaitons souligner qu'un milieu naturel peut présenter une valeur écologique non seulement en raison de la présence de plantes, mais aussi en raison de la présence d'espèces animales menacées (voir art. 14, al. 3, OPN). Il s'agit en premier lieu d'espèces animales figurant comme menacées dans les listes rouges. Pour survivre, elles dépendent de la conservation et de la restauration de leurs habitats (de plus en plus petits).

b) D'autre part, l'acquisition d'immeubles agricoles situés dans une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT ou dans un objet d'importance nationale au sens de la LPN serait rendue pratiquement impossible, car la collectivité publique ou l'organisation de protection devrait désormais apporter la preuve que « la protection est [...] mieux assurée à long terme » grâce à l'acquisition. **Une telle preuve sur long terme ne peut de fait pas être apportée.** Le contenu exact de cette condition supplémentaire n'est d'ailleurs absolument **pas clair**. Des interprétations divergentes, des pratiques hétérogènes et des procédures judiciaires sont ainsi programmées d'avance. La charge de travail des autorités et des tribunaux nécessaire pour clarifier ces questions serait importante.

Si le Conseil fédéral estime que cette condition supplémentaire est nécessaire pour empêcher, par exemple, qu'une société immobilière puisse acquérir des terrains à titre de placement de capitaux sur la base de l'art. 64, al. 1, let. d ou e – dans l'intention apparente d'une restauration écologique –, il faudrait choisir une autre formulation, plus ciblée. Rendre également difficile ou empêcher l'acquisition par les collectivités publiques ou les organisations de protection de la nature va complètement au-delà de l'objectif.

c) Dans le rapport explicatif, il est indiqué dans le commentaire relatif à « l'art. 64, al. 1, let. d, e, h et i », que les collectivités publiques disposeraient d'un droit d'expropriation à titre d'alternative. Ce faisant, le Conseil fédéral oublie d'une part que le droit de l'expropriation s'applique uniquement lorsqu'aucun accord n'est possible, d'autre part que **l'expropriation est une solution insatisfaisante pour toutes les parties**. Les conflits ne seraient pas résolus,

mais amplifiés. Les procédures judiciaires sont, dans ce cas de figure, inévitables. En revanche, l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR a permis jusqu'à aujourd'hui de trouver de bonnes solutions tant pour la protection de la nature que pour l'agriculture. Il s'agit d'un instrument important pour dénouer et désamorcer les conflits.

d) Par ailleurs, les **projets de partenariat public-privé** seraient fortement entravés. À titre d'exemple, on peut citer la renaturation des zones alluviales de la Reuss près de Sins ou des zones alluviales du Rhin près de Rietheim dans le canton d'Argovie, pour lesquelles une partie des surfaces de renaturation a pu être acquise par des organisations de protection de la nature, qui assument désormais aussi l'effort et les frais d'organisation considérables nécessaires à un entretien adéquat.

e) Ces explications montrent que les **modifications de l'art. 64 seraient radicales**. Elles supprimeraient en grande partie la possibilité d'acquérir des terrains à des fins de protection de la nature. Les modifications ne concerneraient pas seulement l'achat, mais aussi les donations, les échanges de terrains et les legs de terres agricoles. Ces modifications nuiraient clairement au soutien et à la promotion de la biodiversité.

2.2.2 Coûts élevés et charges supplémentaires importantes pour les cantons, les communes et la Confédération :

En Suisse, les organisations de protection de la nature jouent traditionnellement un rôle déterminant dans le soutien et la promotion de la biodiversité. En tant que propriétaires d'immeubles agricoles, elles investissent aujourd'hui d'importantes ressources financières et humaines dans la conservation et la restauration des surfaces. Avec la modification de l'art. 64, le rôle de l'État dans la réalisation des objectifs de biodiversité, qu'il ne peut assumer que partiellement faute de ressources, deviendrait plus important, alors que celui des organisations de protection de la nature serait affaibli. Les modifications de l'art. 64 **coûteraient** dès lors **cher à l'État et à la société**. L'engagement des organisations de protection de la nature dans la protection et l'entretien des immeubles, financé sans l'argent des contribuables et uniquement par des dons, serait bloqué à la situation actuelle des terrains acquis. Le nombre de surfaces proches de l'état naturel et de biotopes correctement entretenus ainsi que l'engagement des organisations de protection de la nature sont pourtant déterminants pour la biodiversité. Si les organisations de protection de la nature n'étaient pas en mesure d'acquérir des surfaces présentant une valeur écologique ou ne pouvaient les acquérir que de manière très limitée, les cantons, les communes et la Confédération devraient prendre en charge les coûts de nouvelles restaurations (indispensables) et de leur entretien. Il en découlerait un besoin accru en personnel au sein des administrations. **Le rapport explicatif ne contient aucune indication sur les conséquences financières et en termes de personnel des modifications de l'art. 64.** Le rapport du Conseil fédéral s'avère par conséquent incomplet sur ce point.

2.3 Contradiction avec les buts de la Constitution et de la loi

La Confédération, les cantons et, indirectement, les communes sont tenus par la Constitution (art. 78 Cst.) de renforcer la protection des biotopes et des espèces en Suisse (voir notamment la Stratégie Biodiversité Suisse). La LPN sert à la mise en œuvre. Or, selon l'art. 1, let. c, LPN, les actions des organisations de protection de la nature doivent être soutenues. **En réalité toutefois, les modifications de l'art. 64 entraveraient fortement la protection de la nature et iraient donc à l'encontre l'objectif constitutionnel de l'art. 78 Cst.**

En outre, l'intention du législateur qui sous-tend l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR consiste à ce que **les règles prévues par la LDFR relatives aux rapports juridiques**

n'entravent pas la protection de la nature, du patrimoine et du paysage, mais la favorisent (STALDER/BANDLI, in : Union Suisse des Paysans [éd.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2^e éd. 2011, ch. marg. 32 ad art. 64). **La modification prévue irait à l'encontre de cette intention.**

Il convient également de rappeler le but des zones agricoles au sens de l'art. 16 LAT et de l'art. 1 LAgr : outre la garantie à long terme de la base d'approvisionnement du pays, elles servent à sauvegarder le paysage et les espaces de délaissement, à la conservation des ressources naturelles et à assurer l'équilibre écologique.

2.4 Motivation insuffisante des modifications ; absence d'intérêt public

Le rapport explicatif ne démontre pas la nécessité réelle d'une modification (p. ex. des problèmes créés par le droit en vigueur) ni un intérêt public à cette modification. Les raisons avancées pour les modifications se limitent aux brèves mentions suivantes dans le rapport explicatif :

a) Rapport explicatif, ch. 2.2.1 : Les modifications renforceraient le principe de l'exploitation à titre personnel.

- Cet argument ne tient pas la route, car le principe de l'exploitation à titre personnel (art. 1, al. 1, let. b, LDFR) a toujours eu pour but d'exclure « du marché foncier tous ceux qui cherchent à acquérir les entreprises et les immeubles agricoles principalement à titre de placement de capitaux ou dans un but de spéculation » (Message LDFR, FF 1988 III 906 ; dans ce sens également : SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in : Union Suisse des Paysans [éd.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2^e éd. 2011, ch. marg. 8 ad art. 1 ; voir aussi le Rapport explicatif, ch. 1.2.4). Or, l'acquisition de terrains agricoles au sens de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR consiste en l'acquisition d'immeubles par une collectivité publique ou une organisation de protection de la nature en vue d'assurer ou d'améliorer la protection de la nature. **Il ne s'agit donc manifestement pas d'une acquisition de terrain à des fins de placement de capitaux ou de spéculation.** La modification ne peut donc pas être justifiée par le principe de l'exploitation à titre personnel.
- L'interdiction *de facto* de l'acquisition de terrains par les collectivités publiques et les organisations de protection de la nature serait même **préjudiciable aux exploitant-es à titre personnel**. En effet, lorsqu'une collectivité publique ou une organisation de protection acquiert du terrain, elles confient généralement les soins et l'entretien aux agriculteur-rices. En raison du plafonnement légal des fermages, les agriculteur-rices sont dans une situation nettement plus favorable lorsqu'ils prennent à bail des terres que lorsqu'ils doivent les acheter et payer des intérêts sur le capital investi (ex. : fermage pour 1 ha de prairie env. CHF 600.–/an ; prix de vente env. CHF 60 000.– ; à un taux de 3 % par an ; ce qui revient à un intérêt sur le capital investi de CHF 1800.–/an).
- On peut en outre retenir ce qui suit : une acquisition à des fins de protection de la nature **n'exclut pas une utilisation agricole. Au contraire, celle-ci reste en règle générale nécessaire** et peut également être garantie juridiquement par des charges selon l'art. 64, al. 2, LDFR. Les terrains en question conservent dès lors leur caractère agricole et restent soumis à la LDFR.
- Par ailleurs, les acquisitions autorisées en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR ne représentent qu'une **petite partie** des surfaces qui changent de propriétaire dans l'ensemble de la zone agricole (voir à ce sujet le ch. 2.1.2 ci-dessus).

b) Rapport explicatif, ch. 2.3.3 : La législation et la jurisprudence dans le domaine des objets à protéger auraient évolué et l'application des règles de protection concrètes serait assurée même sans l'acquisition des immeubles en question.

- Le rapport n'explique pas dans quelle mesure l'application des règles de protection doit être mieux garantie aujourd'hui et rien ne permet de le comprendre. La réalité démontre plutôt que **l'état des sites protégés est insuffisant**. Cela se manifeste déjà dans le cas des sites protégés d'importance nationale (la situation n'est probablement pas meilleure pour les sites d'importance régionale ou locale) : « Les trois quarts des objets ne sont pas mis en œuvre ou le sont insuffisamment. En 2021, soit 30 ans après l'entrée en vigueur des premiers inventaires, la mise en œuvre des biotopes d'importance nationale accuse un fort retard et les déficits sont considérables. [...] Une action résolue doit à présent être menée pour empêcher des pertes de qualité et, par conséquent, des mesures d'assainissement supplémentaires dans les biotopes. Il demeure urgent de renforcer les mesures de protection et d'entretien des biotopes d'importance nationale. » (État de la mise en œuvre des inventaires de biotopes d'importance nationale, OFEV 2022, ch. 3).
- Le rapport explicatif n'aborde pas le fait que la modification touche également des surfaces présentant une valeur écologique pour lesquelles il n'existe aucune règle de protection concrète. Il semble que les auteur·rices du projet de loi aient également été informés de manière partielle sur ce point.

c) Rapport explicatif, commentaire relatif à l'art. 64, al. 1, let. d, e, h et i : Il y aurait des possibilités d'expropriation et le principe qui veut que la protection soit d'abord garantie autrement que par un achat serait applicable.

- Il nous paraît **absurde et irréalisable sur le plan juridique** qu'une **expropriation** puisse primer de fait sur une vente (toujours convenue volontairement). Comme indiqué au ch. 2.2.1 ci-dessus, une expropriation n'aboutit presque jamais à une solution satisfaisante pour les parties.
- Le rapport ne révèle pas en quoi consiste l'intérêt public visant à empêcher des solutions judicieuses pour toutes les parties concernées, comme l'achat ou l'échange de surfaces.

2.5 Justification de nos propres propositions de modifications

Art. 64, al. 1, let. e :

Le terme « objet relevant de la protection de la nature » englobe les milieux naturels dignes de protection qui ne sont pas formellement mis sous protection. Dans la pratique, cela est souvent méconnu par les autorités et l'acquisition de milieux naturels dignes de protection n'est pas autorisée au motif qu'il n'existe pas de zone de protection. Pour plus de clarté, le terme devrait être remplacé par « *biotope selon l'art. 18, 18a ou 18b, al. 1, LPN* ». L'art. 18 LPN décrit les milieux naturels dignes de protection et est précisé à l'art. 14 OPN. Par ailleurs, il n'est pas seulement important de conserver de tels milieux naturels importants d'un point de vue écologique mais également de les *restaurer* et, le cas échéant, de les *agrandir*. Et ce indépendamment du fait qu'il s'agisse d'un objet digne de protection selon l'art. 18 LPN ou d'un objet selon l'art. 18a ou 18b, al. 1, LPN. Tant la restauration que l'agrandissement sont d'intérêt public et une acquisition à cet effet serait en principe déjà possible avec la réglementation légale actuelle. En règle générale, les autorités refusent toutefois de telles acquisitions de terrain en indiquant que la loi ne prévoit pas explicitement la restauration ou l'agrandissement d'un objet de protection de la nature comme motif d'acquisition. De plus, une acquisition dans le but d'une *compensation écologique selon l'art. 18b, al. 2, LPN* est également d'intérêt

public. Dans l'ensemble, ces précisions permettraient à la Confédération, aux cantons et aux communes d'assumer plus facilement leur obligation de promouvoir la biodiversité (p. ex. en créant des aires de mise en réseau). Ces précisions apporteraient également plus de clarté et permettraient ainsi une mise en œuvre uniforme et conforme à la loi. Il s'agirait d'une contribution importante et nécessaire à la mise en œuvre de la Stratégie Biodiversité Suisse.

Art. 64, al. 1, let. e^{bis} (nouveau) :

Aujourd'hui, il n'est guère possible d'acquérir des immeubles agricoles en remploi (surfaces servant à l'échange) à des fins de protection de la nature. Or, le remploi permet justement de trouver dans la pratique des solutions qui s'avèrent judicieuses pour toutes les parties concernées (voir également les ch. 3.2 et 3.3 ci-dessous sur le remploi).

3. Rejet de la modification de l'art. 62, let. h

Demande

Demande concernant l'art. 62, let. h :

Le texte de loi en vigueur doit être conservé. Nous nous opposons à la modification proposée.

Motivation

3.1 Contexte

La modification prévoit de raccourcir l'art. 62, let. h. Désormais, les collectivités publiques ne pourront plus acquérir sans autorisation des terrains à des fins de remploi dans la mise en œuvre de la protection contre les crues, de la revitalisation des cours d'eau et de la construction de bassins de compensation et de pompage-turbinage dans les centrales hydroélectriques. Selon le rapport explicatif, au ch. 2.2.1, l'acquisition de terrains en remploi doit désormais être autorisée par le biais de l'art. 65, al. 1, let. b.

3.2 Forte entrave à la mise en œuvre des prescriptions sur la protection des eaux

L'art. 62, let. h, LDFR, introduit en 2011 lors de la révision de la loi sur la protection des eaux (LEaux), constitue un moyen important pour les collectivités publiques de mettre en œuvre les prescriptions en matière de protection des eaux. Dans la pratique, le remploi est un instrument essentiel. Si les conditions restrictives de l'art. 65, al. 1, let. b devaient être remplies pour obtenir un remploi, la mise en œuvre de ces tâches publiques s'en trouverait grandement compliquée. D'une part, les projets visés à l'art. 62, let. h ne constituent souvent pas un « ouvrage ». D'autre part, certains de ces projets n'ont pas été définis dans le cadre d'un plan directeur ou sectoriel. Dans les deux cas, une autorisation n'entre pas en ligne de compte. L'art. 65 vise clairement les projets d'infrastructure de la Confédération (p. ex. des routes ou des installations ferroviaires, électriques ou militaires), mais pas les projets de mise en œuvre de la protection des eaux. En outre, des prix d'acquisition plus élevés ne seraient plus possibles en vertu de l'art. 63, al. 1, let. b en relation avec l'art. 66. Comme indiqué au ch. 1.3.2 du rapport explicatif, il est de plus en plus important d'anticiper les dangers naturels. Rendre plus difficile l'acquisition de terrains en remploi va totalement à l'encontre de ces efforts (nécessaires d'urgence).

La difficulté pour les cantons et les communes d'acquérir des terrains en remploi sur la base de l'art. 65, al. 1, let. b se manifeste d'ailleurs dans les projets de promotion de la biodiversité. Pour ces projets, les autorités chargées de délivrer les autorisations considèrent régulièrement que les conditions de l'art. 65, al. 1, let. b ne sont pas remplies. Plutôt que de limiter l'art. 62, let. h, il serait souhaitable que cet article exempte d'autorisation les acquisitions visant à promouvoir la biodiversité, y compris le remploi pour de tels projets (comme alternative aux compléments de l'art. 64, al. 1, let. e et e^{bis}, que nous proposons au ch. 2 ci-dessus).

3.3 Disposition peu claire de l'art. 65 LDFR

Demeure peu clair le rapport entre l'art. 65, al. 1, let. b, LDFR et l'art. 19, let. a^{bis}, de la loi fédérale sur l'expropriation (LEx), d'après lequel le triple du prix maximal déterminé selon l'art. 66, al. 1, LDFR est expressément admis pour les immeubles agricoles. Si cela devait signifier que la Confédération peut payer le triple du prix maximal en cas de remploi, mais pas le canton ni les communes pour la mise en œuvre des prescriptions (fédérales) sur la protection des eaux, il en résulterait une inégalité de traitement contraire à l'intérêt public. On ne sait pas si les cantons seraient autorisés à fixer eux aussi le triple du prix maximal dans leurs propres lois d'expropriation. Par ailleurs, le texte actuel de l'art. 65, al. 2, LDFR est illogique et devrait impérativement être adapté : en cas de remploi, l'exigence de l'exploitation à titre personnel au sens de l'art. 63, al. 1, let. a s'appliquerait, ce qui rendrait la disposition de l'art. 65, al. 1, let. b caduque.

3.4 Motivation insuffisante de la modification ; absence d'intérêt public

Le rapport explicatif avance que la modification de l'art. 62, let. h vise à renforcer l'exploitation à titre personnel. Selon celui-ci, le régime de l'autorisation en cas de remploi permet de garantir que les prix du terrain ne sont pas surfaits et que son exploitation ne va pas au-delà de ce qui est nécessaire (voir le Rapport explicatif, ch. 2.2.1 et 2.3.3). Dans ce cas également, il convient de souligner que l'acquisition en remploi au sens de l'art. 62, let. h n'est manifestement pas une acquisition de terrain à titre de placement de capitaux ou d'objet de spéculation, de sorte que le principe de l'exploitation à titre personnel n'est pas remis en cause (voir à ce sujet le ch. 2.4 a ci-dessus). En outre, le rapport explicatif n'indique pas dans quelle mesure et pour qui l'acquisition en remploi devrait poser de graves problèmes en pratique. Selon les informations fournies par l'OFEV, il n'existe pas de vue d'ensemble à l'échelle nationale des surfaces (de remploi) acquises sur la base de l'art. 62, let. h. On peut toutefois supposer que la surface totale acquise à des fins de remploi est très limitée. Le partage de parcelles, fréquents dans les projets de revitalisation ou de protection contre les crues, sont en outre soumis à autorisation (art. 60). Cela permet de garantir que les surfaces acquises à ces fins ne comprennent que les parties nécessaires à cet effet. Le rapport ne démontre pas qu'il existe un intérêt public prépondérant à modifier l'art. 62. Il est au contraire manifeste qu'il existe un intérêt public prépondérant à une application aussi efficace que possible des prescriptions sur les eaux, y compris la protection contre les crues, et donc à l'acquisition de terrains en remploi sans autorisation. La modification doit donc clairement être rejetée.

Stellungnahme zur Teilrevision des BGG

Chur, 27. Dezember 2024

Stellungnahme von BirdLife Graubünden zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGG)(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGG) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. das Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Michaela Bauer
Präsidentin BirdLife Graubünden

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts

von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:
Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil**

an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs

zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende.** Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG

auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGB unterstellt.

- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend**. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotop stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotop von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung

der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

**Stellungnahme von Pro Natura Thurgau
zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von
der AP22+»)**

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGBB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGBB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGBB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder

eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LWG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGG unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend.** Dies zeigt sich schon bei den

Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).

- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

Pro Natura Thurgau 27. Dezember 2024



Liestal, 20. Dezember 2024

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
gever@blw.admin.ch

**Stellungnahme des Basellandschaftlichen Natur- und Vogelschutzverbandes
BNV zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht
(BGBB)
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Boden-
rechts von der AP22+»)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB direkt betroffen.

In Kürze

Die geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich.

Wir lehnen die Änderungen deshalb klar ab und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von Art. 62 Bst. h würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden.

Auch diese Änderung lehnen wir klar ab.

Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Freundliche Grüsse

Doris Vögeli, Co-Präsidentin BNV

Christoph Seiberth, Geschäftsführer BNV

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGGb auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des Natur- und Gewässerschutzes verlangt. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGGb (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGb» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe bestand ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen zwingend einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGGB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGGB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb *nach* den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt, was den Bestrebungen zur Förderung von Biodiversitätsflächen absolut zuwiderhandelt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen, was mit erheblich zusätzlichem Aufwand verbunden wäre.

a) Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber ökologisch wertvollen Gebieten, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angeordnet, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden. Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig unklar. Unterschiedliche Interpretati-

onen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus und unterstützt die Bemühungen der Naturschutzverbände zum Erhalt dieser wichtigen Flächen in keiner Art und Weise.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt (lose:lose-Situation). Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch Public-private-Partnership-Projekte. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen beträfen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch

wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB darin, dass «die Rechtsverkehrsregeln des BGBB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen» (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt. Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar Nachteile für Selbstbewirtschaftende. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGG unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte haben sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der

konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren, war möglicherweise auf den fehlenden Beizug von Naturschutzfachpersonen in der Expertengruppe zurückzuführen ist. .

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine Enteignung faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns absurd und rechtlich nicht umsetzbar. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hin-

weis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert, wenn nicht verunmöglicht. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden

Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, **bewilligungsfrei erklären würde** (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGBB

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGBB zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGBB zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGBB unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Land-erwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.



KANTON
APPENZEL INNERRHODEN

Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Telefon +41 71 788 93 11
info@rk.ai.ch
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

Per E-Mail an
gever@blw.admin.ch

Appenzell, 19. Dezember 2024

Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkoppelung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+») Stellungnahme Kanton Appenzell I.Rh.

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 27. September 2024 haben Sie uns die Vernehmlassungsunterlagen zur Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkoppelung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+») zukommen lassen.

Die Standeskommission hat die Unterlagen geprüft. Sie schliesst sich der Stellungnahme der Konferenz der kantonalen Landwirtschaftsdirektoren (LDK) vom 25. November 2024 an.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Im Auftrage von Landammann und Standeskommission

Der Ratschreiber:


Roman Dobler

Zur Kenntnis an:

- Land- und Forstwirtschaftsdepartement Appenzell I.Rh., Gaiserstrasse 8, 9050 Appenzell
- Ständerat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell
- Nationalrat Thomas Rechsteiner (thomas.rechsteiner@parl.ch)

Prise de position sur la révision partielle de la LDFR

Pro Natura Jura, le 19 décembre 2024

**Prise de position de Pro Natura Jura concernant la modification de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR)
(Mise en œuvre de la motion 22.4253 CER-E « Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+ »)**

Monsieur le Conseiller fédéral,
Mesdames, Messieurs,

Nous vous remercions de nous avoir donné la possibilité de participer à la procédure de consultation concernant la modification de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). En tant qu'organisation qui s'engage pour la protection de la nature et du paysage et qui peut par conséquent acquérir des terrains à des fins de protection, nous sommes concernés par les modifications apportées à l'art. 62, let. h et à l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR. Nous vous remercions par avance de la prise en compte de nos propositions et vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, Mesdames, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.

Géraldine Ischer
Chargée d'affaires

Laetitia Cardis
Présidente



En bref

Les modifications prévues de l'**art. 64, al. 1, let. d et e**, auraient des conséquences négatives graves sur la protection de la nature et engendreraient des coûts élevés. Elles vont à l'encontre des buts de la Constitution et de la loi. Un intérêt public à ces modifications n'est pas manifeste. **Nous nous opposons** clairement à ces modifications et proposons d'autres précisions.

La modification prévue de l'**art. 62, let. h**, entraverait fortement les collectivités publiques dans la mise en œuvre des prescriptions sur la protection des eaux, notamment en matière de protection contre les crues, et nuirait aux intérêts publics. **Nous nous opposons** clairement également à cette modification.

Présentation détaillée

1. Procédure discutable lors de l'élaboration du projet

Le projet du Conseil fédéral visant à modifier les art. 62 et 64 entraverait la protection de la nature et la protection contre les crues, alors que l'objet du mandat parlementaire confié au Conseil fédéral ne le prévoyait pas. Ainsi, dans le cadre de la [Motion CER-E 22.4253](#)

(« Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+ »), le Conseil fédéral a été chargé d'élaborer un projet de révision partielle de la LDFR avec le concours « des parties intéressées et d'experts du domaine ». Le projet devait notamment porter sur l'exploitation à titre personnel, la position des conjoints et le renforcement de l'esprit d'entreprise. Il n'était **pas du tout question d'affaiblir la protection de la nature et des eaux**. Tel n'était pas non plus l'objectif des autres motions relatives à la LDFR (voir la [Motion 17.4203](#), « Droit foncier rural. Compléter les art. 61 et 66 LDFR », et le [Postulat 17.3916](#), « Faciliter la reprise des terres et des exploitations agricoles »).

À cela s'ajoute que le groupe d'expert-es institué par le Conseil fédéral était composé **exclusivement de représentant-es de la Conférence des services de l'agriculture cantonaux (COSAC) et des groupements d'intérêts agricoles**. Pourtant, comme des questions liées à la protection de la nature sont abordées (protection des biotopes et des espèces, revitalisation des eaux, protection contre les crues), il aurait fallu faire appel à des spécialistes de la protection de la nature, tels que les offices cantonaux de protection de la nature, l'OFEV et les organisations de protection de la nature.

Les modifications des art. 62 et 64 ne peuvent donc se fonder sur un mandat du Parlement et n'ont pas non plus été élaborées par des personnes compétentes et des parties concernées par le mandat étatique de protection de la nature.

2. Rejet des modifications de l'art. 64 ; autres propositions de modification

Demandes

Demandes concernant l'art. 64, al. 1, let. d et e :

1. Nous nous opposons aux modifications proposées.
2. L'art. 64, al. 1 doit être modifié comme suit :
 - d. l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection ;
 - e. l'acquisition permet de conserver, restaurer ou agrandir un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection ou ~~un objet relevant de la protection de la nature~~ un biotope selon l'art. 18, 18a ou 18b, al. 1, LPN, ou l'acquisition permet la compensation écologique selon l'art. 18b, al. 2, LPN ;
 - e.^{bis} l'immeuble agricole est acquis en emploi pour les besoins selon la let. d ou e ;

Motivation

2.1 Contexte

2.1.1 Acquisition de terrain selon l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR :

Aujourd'hui, les collectivités publiques (Confédération, cantons, communes) ou les organisations de protection de la nature (associations ou fondations qui se consacrent à la protection de la nature dans l'intérêt public) peuvent exceptionnellement acquérir des terrains agricoles,

- si l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection (art. 64, al. 1, let. d, LDFR) ou
- si l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection, ou un objet relevant de la protection de la nature (art. 64, al. 1, let. e, LDFR).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, est considéré comme un objet relevant de la protection de la nature un biotope digne de protection au sens de l'art. 18 LPN (voir [ATF 147 II 385](#) [=TF 2C_1069/2020] du 27.10.2021, consid. 8.3.). Un biotope est digne de protection lorsqu'il abrite des espèces animales et végétales menacées (art. 14, al. 3, OPN). L'arrêt du Tribunal fédéral cité a été rendu à la suite de l'acquisition d'un terrain par la Station ornithologique de Sempach, autorisée par le Tribunal cantonal du Valais, afin de protéger le hibou petit-duc (Petit-duc scops), une espèce en danger. L'Office fédéral de la justice a voulu empêcher l'acquisition, mais a perdu devant le Tribunal fédéral. Il semblerait que les modifications apportées à l'art. 64 visent à contourner cet arrêt du Tribunal fédéral.

2.1.2 Réglementation actuellement restrictive : petite partie des surfaces concernée :

En vertu de l'actuel art. 64, al. 1, let. d ou e, LDFR, l'acquisition de terrain agricole est déjà fortement restreinte. L'acquisition d'un terrain n'est en effet possible que si des conditions spécifiques et précises sont remplies de manière cumulative :

- Une acquisition est *exclue* lorsque l'immeuble fait partie d'une entreprise agricole.
- Une acquisition est *exclue* en cas d'exercice d'un droit de préemption.
- L'immeuble doit être situé dans une *zone à protéger* (let. d) ou un *objet relevant de la protection de la nature* doit être *conservé* (let. e). En d'autres termes, l'immeuble doit présenter une valeur écologique particulière. Pour la précision de l'expression « objet relevant de la protection de la nature », voir le ch. 2.1.1 ci-dessus).
- Une acquisition est autorisée uniquement si elle est *indiquée* pour la conservation ou la réalisation des objectifs de protection ; l'intérêt public des mesures prévues sur l'immeuble doit être démontré.
- Les baux existants doivent être *repris* conformément au droit du bail à ferme.
- L'autorisation d'acquisition peut être assortie d'une *charge* imposant la poursuite de l'exploitation agricole.

Les surfaces acquises en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR sont importantes pour la biodiversité, mais elles ne représentent qu'une **petite partie des surfaces qui changent de propriétaire dans l'ensemble de la zone agricole**. Ainsi, dans le canton de Zurich (qui compte 73 000 ha de surface agricole utile), seuls quelques hectares, voire quelques dizaines d'hectares de terrain sont acquis chaque année en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR, dont une part considérable par le canton lui-même (voir le rapport agricole 2018 du canton de Zurich [en allemand] sur <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, p. 13 ; renseignement téléphonique du 5 septembre 2019 de l'office du paysage et de la nature de Zurich). Il n'existe visiblement pas de statistiques à ce sujet à l'échelle de la Suisse.

2.1.3 Acquisition de terrain selon les modifications prévues de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR :

La modification vise à réduire massivement les modes d'acquisition exceptionnels susmentionnés. Désormais, une acquisition exceptionnelle ne sera possible que

- s'il existe déjà une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT ou qu'un objet d'importance nationale au sens de la LPN est concerné, et si en outre
- l'acquéreur-euse prouve que les intérêts à protéger sont mieux garantis à long terme par l'acquisition de l'objet.

2.2 Conséquences négatives graves sur la protection de la nature

2.2.1 Forte entrave à l'acquisition de terrain à des fins de protection de la nature :

Contrairement à la situation actuelle, les modifications de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR ne permettraient plus aux collectivités publiques ni aux organisations de protection de la nature d'acquérir un immeuble si celui-ci n'est pas protégé formellement (zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT) ou ne constitue pas un objet d'importance nationale au sens de la LPN. Ces organismes devraient en outre apporter la preuve d'une meilleure protection.

a) Seraient désormais **exclus** de l'acquisition, d'une part, tous les immeubles agricoles comportant des **zones** non formellement protégées ni inscrites à un inventaire fédéral, mais **présentant une valeur écologique**, comme les prairies sèches ou humides, les terrains situés en zone alluviale, les prairies à structures rocheuses (rochers, éboulis), les mares et les étangs, les haies, les structures en mosaïque de forêts et prairies, d'autres surfaces herbagères riches en espèces, les friches, les forêts et les zones tampons autour de sites protégés. Dans ce contexte, il est important de savoir qu'en Suisse, seule une petite fraction des surfaces abritant des espèces animales et végétales rares ou menacées est formellement protégée (au sens de l'art. 17 LAT). Une telle protection n'est souvent envisagée qu'en cas de projet concret ou de mise en danger (p. ex. utilisation à des fins de loisirs). En règle générale, les forêts (qui peuvent être assimilées à des immeubles agricoles en vertu de l'art. 2, al. 2, let. b, LDFR) ne font pas l'objet d'une protection formelle, même si elles abritent des grands tétras ou des chauves-souris au bord de l'extinction. Il existe également des biotopes d'importance régionale ou locale qui ne sont pas protégés par une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT.

Dans ce contexte, nous souhaitons souligner qu'un milieu naturel peut présenter une valeur écologique non seulement en raison de la présence de plantes, mais aussi en raison de la présence d'espèces animales menacées (voir art. 14, al. 3, OPN). Il s'agit en premier lieu d'espèces animales figurant comme menacées dans les listes rouges. Pour survivre, elles dépendent de la conservation et de la restauration de leurs habitats (de plus en plus petits).

b) D'autre part, l'acquisition d'immeubles agricoles situés dans une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT ou dans un objet d'importance nationale au sens de la LPN serait rendue pratiquement impossible, car la collectivité publique ou l'organisation de protection devrait désormais apporter la preuve que « la protection est [...] mieux assurée à long terme » grâce à l'acquisition. **Une telle preuve sur long terme ne peut de fait pas être apportée.** Le contenu exact de cette condition supplémentaire n'est d'ailleurs absolument **pas clair**. Des interprétations divergentes, des pratiques hétérogènes et des procédures judiciaires sont ainsi programmées d'avance. La charge de travail des autorités et des tribunaux nécessaire pour clarifier ces questions serait importante.

Si le Conseil fédéral estime que cette condition supplémentaire est nécessaire pour empêcher, par exemple, qu'une société immobilière puisse acquérir des terrains à titre de placement de capitaux sur la base de l'art. 64, al. 1, let. d ou e – dans l'intention apparente d'une restauration écologique –, il faudrait choisir une autre formulation, plus ciblée. Rendre également difficile ou empêcher l'acquisition par les collectivités publiques ou les organisations de protection de la nature va complètement au-delà de l'objectif.

c) Dans le rapport explicatif, il est indiqué dans le commentaire relatif à « l'art. 64, al. 1, let. d, e, h et i », que les collectivités publiques disposeraient d'un droit d'expropriation à titre d'alternative. Ce faisant, le Conseil fédéral oublie d'une part que le droit de l'expropriation s'applique uniquement lorsqu'aucun accord n'est possible, d'autre part que **l'expropriation est une solution insatisfaisante pour toutes les parties**. Les conflits ne seraient pas résolus,

mais amplifiés. Les procédures judiciaires sont, dans ce cas de figure, inévitables. En revanche, l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR a permis jusqu'à aujourd'hui de trouver de bonnes solutions tant pour la protection de la nature que pour l'agriculture. Il s'agit d'un instrument important pour dénouer et désamorcer les conflits.

d) Par ailleurs, les **projets de partenariat public-privé** seraient fortement entravés. À titre d'exemple, on peut citer la renaturation des zones alluviales de la Reuss près de Sins ou des zones alluviales du Rhin près de Rietheim dans le canton d'Argovie, pour lesquelles une partie des surfaces de renaturation a pu être acquise par des organisations de protection de la nature, qui assument désormais aussi l'effort et les frais d'organisation considérables nécessaires à un entretien adéquat.

e) Ces explications montrent que les **modifications de l'art. 64 seraient radicales**. Elles supprimeraient en grande partie la possibilité d'acquérir des terrains à des fins de protection de la nature. Les modifications ne concerneraient pas seulement l'achat, mais aussi les donations, les échanges de terrains et les legs de terres agricoles. Ces modifications nuiraient clairement au soutien et à la promotion de la biodiversité.

2.2.2 Coûts élevés et charges supplémentaires importantes pour les cantons, les communes et la Confédération :

En Suisse, les organisations de protection de la nature jouent traditionnellement un rôle déterminant dans le soutien et la promotion de la biodiversité. En tant que propriétaires d'immeubles agricoles, elles investissent aujourd'hui d'importantes ressources financières et humaines dans la conservation et la restauration des surfaces. Avec la modification de l'art. 64, le rôle de l'État dans la réalisation des objectifs de biodiversité, qu'il ne peut assumer que partiellement faute de ressources, deviendrait plus important, alors que celui des organisations de protection de la nature serait affaibli. Les modifications de l'art. 64 **coûteraient** dès lors **cher à l'État et à la société**. L'engagement des organisations de protection de la nature dans la protection et l'entretien des immeubles, financé sans l'argent des contribuables et uniquement par des dons, serait bloqué à la situation actuelle des terrains acquis. Le nombre de surfaces proches de l'état naturel et de biotopes correctement entretenus ainsi que l'engagement des organisations de protection de la nature sont pourtant déterminants pour la biodiversité. Si les organisations de protection de la nature n'étaient pas en mesure d'acquérir des surfaces présentant une valeur écologique ou ne pouvaient les acquérir que de manière très limitée, les cantons, les communes et la Confédération devraient prendre en charge les coûts de nouvelles restaurations (indispensables) et de leur entretien. Il en découlerait un besoin accru en personnel au sein des administrations. **Le rapport explicatif ne contient aucune indication sur les conséquences financières et en termes de personnel des modifications de l'art. 64.** Le rapport du Conseil fédéral s'avère par conséquent incomplet sur ce point.

2.3 Contradiction avec les buts de la Constitution et de la loi

La Confédération, les cantons et, indirectement, les communes sont tenus par la Constitution (art. 78 Cst.) de renforcer la protection des biotopes et des espèces en Suisse (voir notamment la Stratégie Biodiversité Suisse). La LPN sert à la mise en œuvre. Or, selon l'art. 1, let. c, LPN, les actions des organisations de protection de la nature doivent être soutenues. **En réalité toutefois, les modifications de l'art. 64 entraveraient fortement la protection de la nature et iraient donc à l'encontre l'objectif constitutionnel de l'art. 78 Cst.**

En outre, l'intention du législateur qui sous-tend l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR consiste à ce que **les règles prévues par la LDFR relatives aux rapports juridiques**

n'entravent pas la protection de la nature, du patrimoine et du paysage, mais la favorisent (STALDER/BANDLI, in : Union Suisse des Paysans [éd.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2^e éd. 2011, ch. marg. 32 ad art. 64). **La modification prévue irait à l'encontre de cette intention.**

Il convient également de rappeler le but des zones agricoles au sens de l'art. 16 LAT et de l'art. 1 LAgr : outre la garantie à long terme de la base d'approvisionnement du pays, elles servent à sauvegarder le paysage et les espaces de délaissement, à la conservation des ressources naturelles et à assurer l'équilibre écologique.

2.4 Motivation insuffisante des modifications ; absence d'intérêt public

Le rapport explicatif ne démontre pas la nécessité réelle d'une modification (p. ex. des problèmes créés par le droit en vigueur) ni un intérêt public à cette modification. Les raisons avancées pour les modifications se limitent aux brèves mentions suivantes dans le rapport explicatif :

a) Rapport explicatif, ch. 2.2.1 : Les modifications renforceraient le principe de l'exploitation à titre personnel.

- Cet argument ne tient pas la route, car le principe de l'exploitation à titre personnel (art. 1, al. 1, let. b, LDFR) a toujours eu pour but d'exclure « du marché foncier tous ceux qui cherchent à acquérir les entreprises et les immeubles agricoles principalement à titre de placement de capitaux ou dans un but de spéculation » (Message LDFR, FF 1988 III 906 ; dans ce sens également : SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in : Union Suisse des Paysans [éd.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2^e éd. 2011, ch. marg. 8 ad art. 1 ; voir aussi le Rapport explicatif, ch. 1.2.4). Or, l'acquisition de terrains agricoles au sens de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR consiste en l'acquisition d'immeubles par une collectivité publique ou une organisation de protection de la nature en vue d'assurer ou d'améliorer la protection de la nature. **Il ne s'agit donc manifestement pas d'une acquisition de terrain à des fins de placement de capitaux ou de spéculation.** La modification ne peut donc pas être justifiée par le principe de l'exploitation à titre personnel.
- L'interdiction *de facto* de l'acquisition de terrains par les collectivités publiques et les organisations de protection de la nature serait même **préjudiciable aux exploitant-es à titre personnel**. En effet, lorsqu'une collectivité publique ou une organisation de protection acquiert du terrain, elles confient généralement les soins et l'entretien aux agriculteur-rices. En raison du plafonnement légal des fermages, les agriculteur-rices sont dans une situation nettement plus favorable lorsqu'ils prennent à bail des terres que lorsqu'ils doivent les acheter et payer des intérêts sur le capital investi (ex. : fermage pour 1 ha de prairie env. CHF 600.–/an ; prix de vente env. CHF 60 000.– ; à un taux de 3 % par an ; ce qui revient à un intérêt sur le capital investi de CHF 1800.–/an).
- On peut en outre retenir ce qui suit : une acquisition à des fins de protection de la nature **n'exclut pas une utilisation agricole. Au contraire, celle-ci reste en règle générale nécessaire** et peut également être garantie juridiquement par des charges selon l'art. 64, al. 2, LDFR. Les terrains en question conservent dès lors leur caractère agricole et restent soumis à la LDFR.
- Par ailleurs, les acquisitions autorisées en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR ne représentent qu'une **petite partie** des surfaces qui changent de propriétaire dans l'ensemble de la zone agricole (voir à ce sujet le ch. 2.1.2 ci-dessus).

b) Rapport explicatif, ch. 2.3.3 : La législation et la jurisprudence dans le domaine des objets à protéger auraient évolué et l'application des règles de protection concrètes serait assurée même sans l'acquisition des immeubles en question.

- Le rapport n'explique pas dans quelle mesure l'application des règles de protection doit être mieux garantie aujourd'hui et rien ne permet de le comprendre. La réalité démontre plutôt que **l'état des sites protégés est insuffisant**. Cela se manifeste déjà dans le cas des sites protégés d'importance nationale (la situation n'est probablement pas meilleure pour les sites d'importance régionale ou locale) : « Les trois quarts des objets ne sont pas mis en œuvre ou le sont insuffisamment. En 2021, soit 30 ans après l'entrée en vigueur des premiers inventaires, la mise en œuvre des biotopes d'importance nationale accuse un fort retard et les déficits sont considérables. [...] Une action résolue doit à présent être menée pour empêcher des pertes de qualité et, par conséquent, des mesures d'assainissement supplémentaires dans les biotopes. Il demeure urgent de renforcer les mesures de protection et d'entretien des biotopes d'importance nationale. » (État de la mise en œuvre des inventaires de biotopes d'importance nationale, OFEV 2022, ch. 3).
- Le rapport explicatif n'aborde pas le fait que la modification touche également des surfaces présentant une valeur écologique pour lesquelles il n'existe aucune règle de protection concrète. Il semble que les auteur·rices du projet de loi aient également été informés de manière partielle sur ce point.

c) Rapport explicatif, commentaire relatif à l'art. 64, al. 1, let. d, e, h et i : Il y aurait des possibilités d'expropriation et le principe qui veut que la protection soit d'abord garantie autrement que par un achat serait applicable.

- Il nous paraît **absurde et irréalisable sur le plan juridique** qu'une **expropriation** puisse primer de fait sur une vente (toujours convenue volontairement). Comme indiqué au ch. 2.2.1 ci-dessus, une expropriation n'aboutit presque jamais à une solution satisfaisante pour les parties.
- Le rapport ne révèle pas en quoi consiste l'intérêt public visant à empêcher des solutions judicieuses pour toutes les parties concernées, comme l'achat ou l'échange de surfaces.

2.5 Justification de nos propres propositions de modifications

Art. 64, al. 1, let. e :

Le terme « objet relevant de la protection de la nature » englobe les milieux naturels dignes de protection qui ne sont pas formellement mis sous protection. Dans la pratique, cela est souvent méconnu par les autorités et l'acquisition de milieux naturels dignes de protection n'est pas autorisée au motif qu'il n'existe pas de zone de protection. Pour plus de clarté, le terme devrait être remplacé par « *biotope selon l'art. 18, 18a ou 18b, al. 1, LPN* ». L'art. 18 LPN décrit les milieux naturels dignes de protection et est précisé à l'art. 14 OPN. Par ailleurs, il n'est pas seulement important de conserver de tels milieux naturels importants d'un point de vue écologique mais également de les *restaurer* et, le cas échéant, de les *agrandir*. Et ce indépendamment du fait qu'il s'agisse d'un objet digne de protection selon l'art. 18 LPN ou d'un objet selon l'art. 18a ou 18b, al. 1, LPN. Tant la restauration que l'agrandissement sont d'intérêt public et une acquisition à cet effet serait en principe déjà possible avec la réglementation légale actuelle. En règle générale, les autorités refusent toutefois de telles acquisitions de terrain en indiquant que la loi ne prévoit pas explicitement la restauration ou l'agrandissement d'un objet de protection de la nature comme motif d'acquisition. De plus, une acquisition dans le but d'une *compensation écologique selon l'art. 18b, al. 2, LPN* est également d'intérêt

public. Dans l'ensemble, ces précisions permettraient à la Confédération, aux cantons et aux communes d'assumer plus facilement leur obligation de promouvoir la biodiversité (p. ex. en créant des aires de mise en réseau). Ces précisions apporteraient également plus de clarté et permettraient ainsi une mise en œuvre uniforme et conforme à la loi. Il s'agirait d'une contribution importante et nécessaire à la mise en œuvre de la Stratégie Biodiversité Suisse.

Art. 64, al. 1, let. e^{bis} (nouveau) :

Aujourd'hui, il n'est guère possible d'acquérir des immeubles agricoles en remploi (surfaces servant à l'échange) à des fins de protection de la nature. Or, le remploi permet justement de trouver dans la pratique des solutions qui s'avèrent judicieuses pour toutes les parties concernées (voir également les ch. 3.2 et 3.3 ci-dessous sur le remploi).

3. Rejet de la modification de l'art. 62, let. h

Demande

Demande concernant l'art. 62, let. h :

Le texte de loi en vigueur doit être conservé. Nous nous opposons à la modification proposée.

Motivation

3.1 Contexte

La modification prévoit de raccourcir l'art. 62, let. h. Désormais, les collectivités publiques ne pourront plus acquérir sans autorisation des terrains à des fins de remploi dans la mise en œuvre de la protection contre les crues, de la revitalisation des cours d'eau et de la construction de bassins de compensation et de pompage-turbinage dans les centrales hydroélectriques. Selon le rapport explicatif, au ch. 2.2.1, l'acquisition de terrains en remploi doit désormais être autorisée par le biais de l'art. 65, al. 1, let. b.

3.2 Forte entrave à la mise en œuvre des prescriptions sur la protection des eaux

L'art. 62, let. h, LDFR, introduit en 2011 lors de la révision de la loi sur la protection des eaux (LEaux), constitue un moyen important pour les collectivités publiques de mettre en œuvre les prescriptions en matière de protection des eaux. Dans la pratique, le remploi est un instrument essentiel. Si les conditions restrictives de l'art. 65, al. 1, let. b devaient être remplies pour obtenir un remploi, la mise en œuvre de ces tâches publiques s'en trouverait grandement compliquée. D'une part, les projets visés à l'art. 62, let. h ne constituent souvent pas un « ouvrage ». D'autre part, certains de ces projets n'ont pas été définis dans le cadre d'un plan directeur ou sectoriel. Dans les deux cas, une autorisation n'entre pas en ligne de compte. L'art. 65 vise clairement les projets d'infrastructure de la Confédération (p. ex. des routes ou des installations ferroviaires, électriques ou militaires), mais pas les projets de mise en œuvre de la protection des eaux. En outre, des prix d'acquisition plus élevés ne seraient plus possibles en vertu de l'art. 63, al. 1, let. b en relation avec l'art. 66. Comme indiqué au ch. 1.3.2 du rapport explicatif, il est de plus en plus important d'anticiper les dangers naturels. Rendre plus difficile l'acquisition de terrains en remploi va totalement à l'encontre de ces efforts (nécessaires d'urgence).

La difficulté pour les cantons et les communes d'acquérir des terrains en remploi sur la base de l'art. 65, al. 1, let. b se manifeste d'ailleurs dans les projets de promotion de la biodiversité. Pour ces projets, les autorités chargées de délivrer les autorisations considèrent régulièrement que les conditions de l'art. 65, al. 1, let. b ne sont pas remplies. Plutôt que de limiter l'art. 62, let. h, il serait souhaitable que cet article exempte d'autorisation les acquisitions visant à promouvoir la biodiversité, y compris le remploi pour de tels projets (comme alternative aux compléments de l'art. 64, al. 1, let. e et e^{bis}, que nous proposons au ch. 2 ci-dessus).

3.3 Disposition peu claire de l'art. 65 LDFR

Demeure peu clair le rapport entre l'art. 65, al. 1, let. b, LDFR et l'art. 19, let. a^{bis}, de la loi fédérale sur l'expropriation (LEx), d'après lequel le triple du prix maximal déterminé selon l'art. 66, al. 1, LDFR est expressément admis pour les immeubles agricoles. Si cela devait signifier que la Confédération peut payer le triple du prix maximal en cas de remploi, mais pas le canton ni les communes pour la mise en œuvre des prescriptions (fédérales) sur la protection des eaux, il en résulterait une inégalité de traitement contraire à l'intérêt public. On ne sait pas si les cantons seraient autorisés à fixer eux aussi le triple du prix maximal dans leurs propres lois d'expropriation. Par ailleurs, le texte actuel de l'art. 65, al. 2, LDFR est illogique et devrait impérativement être adapté : en cas de remploi, l'exigence de l'exploitation à titre personnel au sens de l'art. 63, al. 1, let. a s'appliquerait, ce qui rendrait la disposition de l'art. 65, al. 1, let. b caduque.

3.4 Motivation insuffisante de la modification ; absence d'intérêt public

Le rapport explicatif avance que la modification de l'art. 62, let. h vise à renforcer l'exploitation à titre personnel. Selon celui-ci, le régime de l'autorisation en cas de remploi permet de garantir que les prix du terrain ne sont pas surfaits et que son exploitation ne va pas au-delà de ce qui est nécessaire (voir le Rapport explicatif, ch. 2.2.1 et 2.3.3). Dans ce cas également, il convient de souligner que l'acquisition en remploi au sens de l'art. 62, let. h n'est manifestement pas une acquisition de terrain à titre de placement de capitaux ou d'objet de spéculation, de sorte que le principe de l'exploitation à titre personnel n'est pas remis en cause (voir à ce sujet le ch. 2.4 a ci-dessus). En outre, le rapport explicatif n'indique pas dans quelle mesure et pour qui l'acquisition en remploi devrait poser de graves problèmes en pratique. Selon les informations fournies par l'OFEV, il n'existe pas de vue d'ensemble à l'échelle nationale des surfaces (de remploi) acquises sur la base de l'art. 62, let. h. On peut toutefois supposer que la surface totale acquise à des fins de remploi est très limitée. Le partage de parcelles, fréquents dans les projets de revitalisation ou de protection contre les crues, sont en outre soumis à autorisation (art. 60). Cela permet de garantir que les surfaces acquises à ces fins ne comprennent que les parties nécessaires à cet effet. Le rapport ne démontre pas qu'il existe un intérêt public prépondérant à modifier l'art. 62. Il est au contraire manifeste qu'il existe un intérêt public prépondérant à une application aussi efficace que possible des prescriptions sur les eaux, y compris la protection contre les crues, et donc à l'acquisition de terrains en remploi sans autorisation. La modification doit donc clairement être rejetée.

Département fédéral de
l'Environnement, des transports,
de l'énergie et de la
communication (DETEC)
3003 Berne

Neuchâtel, le 19 décembre 2024

**Prise de position de Pro Natura Neuchâtel
concernant la modification de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR)
(Mise en œuvre de la motion 22.4253 CER-E « Découplage du droit foncier rural
de la mise en œuvre de la PA22 + »)**

Monsieur le Conseiller fédéral,
Mesdames, Messieurs,

Nous vous remercions de nous avoir donné la possibilité de participer à la procédure de consultation concernant la modification de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR).

En tant qu'organisation qui s'engage pour la protection de la nature et du paysage et qui peut par conséquent acquérir des terrains à des fins de protection, nous sommes concernés par les modifications apportées à l'art. 62, let. h et à l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR.

Nous vous remercions par avance de la prise en compte de nos propositions ci-jointes et vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, Mesdames, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.



Gaëlle Vadi
Chargée d'affaires
Pro Natura Neuchâtel



En bref

Les modifications prévues de l'**art. 64, al. 1, let. d et e**, auraient des conséquences négatives graves sur la protection de la nature et engendreraient des coûts élevés. Elles vont à l'encontre des buts de la Constitution et de la loi. Un intérêt public à ces modifications n'est pas manifeste. **Nous nous opposons** clairement à ces modifications et proposons d'autres précisions.

La modification prévue de l'**art. 62, let. h**, entraverait fortement les collectivités publiques dans la mise en œuvre des prescriptions sur la protection des eaux, notamment en matière de protection contre les crues, et nuirait aux intérêts publics. **Nous nous opposons** clairement également à cette modification.

Présentation détaillée

1. Procédure discutable lors de l'élaboration du projet

Le projet du Conseil fédéral visant à modifier les art. 62 et 64 entraverait la protection de la nature et la protection contre les crues, alors que l'objet du mandat parlementaire confié au Conseil fédéral ne le prévoyait pas. Ainsi, dans le cadre de la [Motion CER-E 22.4253](#) (« Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+ »), le Conseil fédéral a été chargé d'élaborer un projet de révision partielle de la LDFR avec le concours « des parties intéressées et d'experts du domaine ». Le projet devait notamment porter sur l'exploitation à titre personnel, la position des conjoints et le renforcement de l'esprit d'entreprise. Il n'était **pas du tout question d'affaiblir la protection de la nature et des eaux**. Tel n'était pas non plus l'objectif des autres motions relatives à la LDFR (voir la [Motion 17.4203](#), « Droit foncier rural. Compléter les art. 61 et 66 LDFR », et le [Postulat 17.3916](#), « Faciliter la reprise des terres et des exploitations agricoles »).

À cela s'ajoute que le groupe d'expert·e·s institué par le Conseil fédéral était composé **exclusivement de représentant·e·s de la Conférence des services de l'agriculture cantonaux (COSAC) et des groupements d'intérêts agricoles**. Pourtant, comme des questions liées à la protection de la nature sont abordées (protection des biotopes et des espèces, revitalisation des eaux, protection contre les crues), il aurait fallu faire appel à des spécialistes de la protection de la nature, tels que les offices cantonaux de protection de la nature, l'OFEV et les organisations de protection de la nature.

Les modifications des art. 62 et 64 ne peuvent donc se fonder sur un mandat du Parlement et n'ont pas non plus été élaborées par des personnes compétentes et des parties concernées par le mandat étatique de protection de la nature.



2. Rejet des modifications de l'art. 64 ; autres propositions de modification

Demandes

Demandes concernant l'art. 64, al. 1, let. d et e :

1. Nous nous opposons aux modifications proposées.
 2. L'art. 64, al. 1 doit être modifié comme suit :
 - d. l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection ;
 - e. l'acquisition permet de conserver, restaurer ou agrandir un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection ou ~~un objet relevant de la protection de la nature~~ un biotope selon l'art. 18, 18a ou 18b, al. 1, LPN, ou l'acquisition permet la compensation écologique selon l'art. 18b, al. 2, LPN ;
- e.^{bis} l'immeuble agricole est acquis en remploi pour les besoins selon la let. d ou e ;

Motivation

2.1 Contexte

2.1.1 Acquisition de terrain selon l'*actuel* art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR :

Aujourd'hui, les collectivités publiques (Confédération, cantons, communes) ou les organisations de protection de la nature (associations ou fondations qui se consacrent à la protection de la nature dans l'intérêt public) peuvent exceptionnellement acquérir des terrains agricoles,

- si l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection (art. 64, al. 1, let. d, LDFR) ou
- si l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection, ou un objet relevant de la protection de la nature (art. 64, al. 1, let. e, LDFR).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, est considéré comme un objet relevant de la protection de la nature un biotope digne de protection au sens de l'art. 18 LPN (voir [ATF 147 II 385](#) [=TF 2C_1069/2020] du 27.10.2021, consid. 8.3.). Un biotope est digne de protection lorsqu'il abrite des espèces animales et végétales menacées (art. 14, al. 3, OPN). L'arrêt du



Tribunal fédéral cité a été rendu à la suite de l'acquisition d'un terrain par la Station ornithologique de Sempach, autorisée par le Tribunal cantonal du Valais, afin de protéger le hibou petit-duc (Petit-duc scops), une espèce en danger. L'Office fédéral de la justice a voulu empêcher l'acquisition, mais a perdu devant le Tribunal fédéral. Il semblerait que les modifications apportées à l'art. 64 visent à contourner cet arrêt du Tribunal fédéral.

2.1.2 Réglementation actuellement restrictive : petite partie des surfaces concernée :

En vertu de l'actuel art. 64, al. 1, let. d ou e, LDFR, l'acquisition de terrain agricole est déjà fortement restreinte. L'acquisition d'un terrain n'est en effet possible que si des conditions spécifiques et précises sont remplies de manière cumulative :

- Une acquisition est *exclue* lorsque l'immeuble fait partie d'une entreprise agricole.
- Une acquisition est *exclue* en cas d'exercice d'un droit de préemption.
- L'immeuble doit être situé dans une *zone à protéger* (let. d) ou un *objet relevant de la protection de la nature* doit être *conservé* (let. e). En d'autres termes, l'immeuble doit présenter une valeur écologique particulière. Pour la précision de l'expression « objet relevant de la protection de la nature », voir le ch. 2.1.1 ci-dessus).
- Une acquisition est autorisée uniquement si elle est *indiquée* pour la conservation ou la réalisation des objectifs de protection ; l'intérêt public des mesures prévues sur l'immeuble doit être démontré.
- Les baux existants doivent être *repris* conformément au droit du bail à ferme.
- L'autorisation d'acquisition peut être assortie d'une *charge* imposant la poursuite de l'exploitation agricole.

Les surfaces acquises en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR sont importantes pour la biodiversité, mais elles ne représentent qu'une **petite partie des surfaces qui changent de propriétaire dans l'ensemble de la zone agricole**. Ainsi, dans le canton de Zurich (qui compte 73 000 ha de surface agricole utile), seuls quelques hectares, voire quelques dizaines d'hectares de terrain sont acquis chaque année en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR, dont une part considérable par le canton lui-même (voir le rapport agricole 2018 du canton de Zurich [en allemand] sur <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, p. 13 ; renseignement téléphonique du 5 septembre 2019 de l'office du paysage et de la nature de Zurich). Il n'existe visiblement pas de statistiques à ce sujet à l'échelle de la Suisse.

2.1.3 Acquisition de terrain selon les modifications prévues de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR :

La modification vise à réduire massivement les modes d'acquisition exceptionnels susmentionnés. Désormais, une acquisition exceptionnelle ne sera possible que :

- s'il existe déjà une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT ou qu'un objet d'importance nationale au sens de la LPN est concerné, et si en outre
- l'acquéreur·euse prouve que les intérêts à protéger sont mieux garantis à long terme par l'acquisition de l'objet.



2.2 Conséquences négatives graves sur la protection de la nature

2.2.1 Forte entrave à l'acquisition de terrain à des fins de protection de la nature :

Contrairement à la situation actuelle, les modifications de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR ne permettraient plus aux collectivités publiques ni aux organisations de protection de la nature d'acquérir un immeuble si celui-ci n'est pas protégé formellement (zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT) ou ne constitue pas un objet d'importance nationale au sens de la LPN. Ces organismes devraient en outre apporter la preuve d'une meilleure protection.

a) Seraient désormais **exclus** de l'acquisition, d'une part, tous les immeubles agricoles comportant des **zones** non formellement protégées ni inscrites à un inventaire fédéral, mais **présentant une valeur écologique**, comme les prairies sèches ou humides, les terrains situés en zone alluviale, les prairies à structures rocheuses (rochers, éboulis), les mares et les étangs, les haies, les structures en mosaïque de forêts et prairies, d'autres surfaces herbagères riches en espèces, les friches, les forêts et les zones tampons autour de sites protégés. Dans ce contexte, il est important de savoir qu'en Suisse, seule une petite fraction des surfaces abritant des espèces animales et végétales rares ou menacées est formellement protégée (au sens de l'art. 17 LAT). Une telle protection n'est souvent envisagée qu'en cas de projet concret ou de mise en danger (p. ex. utilisation à des fins de loisirs). En règle générale, les forêts (qui peuvent être assimilées à des immeubles agricoles en vertu de l'art. 2, al. 2, let. b, LDFR) ne font pas l'objet d'une protection formelle, même si elles abritent des grands tétras ou des chauves-souris au bord de l'extinction. Il existe également des biotopes d'importance régionale ou locale qui ne sont pas protégés par une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT.

Dans ce contexte, nous souhaitons souligner qu'un milieu naturel peut présenter une valeur écologique non seulement en raison de la présence de plantes, mais aussi en raison de la présence d'espèces animales menacées (voir art. 14, al. 3, OPN). Il s'agit en premier lieu d'espèces animales figurant comme menacées dans les listes rouges. Pour survivre, elles dépendent de la conservation et de la restauration de leurs habitats (de plus en plus petits).

b) D'autre part, l'acquisition d'immeubles agricoles situés dans une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT ou dans un objet d'importance nationale au sens de la LPN serait rendue pratiquement impossible, car la collectivité publique ou l'organisation de protection devrait désormais apporter la preuve que « la protection est [...] mieux assurée à long terme » grâce à l'acquisition. **Une telle preuve sur long terme ne peut de fait pas être apportée.** Le contenu exact de cette condition supplémentaire n'est d'ailleurs absolument **pas clair**. Des interprétations divergentes, des pratiques hétérogènes et des procédures judiciaires sont ainsi programmées d'avance. La charge de travail des autorités et des tribunaux nécessaire pour clarifier ces questions serait importante.

Si le Conseil fédéral estime que cette condition supplémentaire est nécessaire pour empêcher, par exemple, qu'une société immobilière puisse acquérir des terrains à titre de placement de capitaux sur la base de l'art. 64, al. 1, let. d ou e – dans l'intention apparente d'une restauration écologique –, il faudrait choisir une autre formulation, plus ciblée. Rendre également difficile



ou empêcher l'acquisition par les collectivités publiques ou les organisations de protection de la nature va complètement au-delà de l'objectif.

c) Dans le rapport explicatif, il est indiqué dans le commentaire relatif à « l'art. 64, al. 1, let. d, e, h et i », que les collectivités publiques disposeraient d'un droit d'expropriation à titre d'alternative. Ce faisant, le Conseil fédéral oublie d'une part que le droit de l'expropriation s'applique uniquement lorsqu'aucun accord n'est possible, d'autre part que **l'expropriation est une solution insatisfaisante pour toutes les parties**. Les conflits ne seraient pas résolus, mais amplifiés. Les procédures judiciaires sont, dans ce cas de figure, inévitables. En revanche, l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR a permis jusqu'à aujourd'hui de trouver de bonnes solutions tant pour la protection de la nature que pour l'agriculture. Il s'agit d'un instrument important pour dénouer et désamorcer les conflits.

d) Par ailleurs, les **projets de partenariat public-privé** seraient fortement entravés. À titre d'exemple, on peut citer la renaturation des zones alluviales de la Reuss près de Sins ou des zones alluviales du Rhin près de Rietheim dans le canton d'Argovie, pour lesquelles une partie des surfaces de renaturation a pu être acquise par des organisations de protection de la nature, qui assument désormais aussi l'effort et les frais d'organisation considérables nécessaires à un entretien adéquat.

e) Ces explications montrent que les **modifications de l'art. 64 seraient radicales**. Elles supprimeraient en grande partie la possibilité d'acquérir des terrains à des fins de protection de la nature. Les modifications ne concerneraient pas seulement l'achat, mais aussi les donations, les échanges de terrains et les legs de terres agricoles. Ces modifications nuiraient clairement au soutien et à la promotion de la biodiversité.

2.2.2 Coûts élevés et charges supplémentaires importantes pour les cantons, les communes et la Confédération :

En Suisse, les organisations de protection de la nature jouent traditionnellement un rôle déterminant dans le soutien et la promotion de la biodiversité. En tant que propriétaires d'immeubles agricoles, elles investissent aujourd'hui d'importantes ressources financières et humaines dans la conservation et la restauration des surfaces. Avec la modification de l'art. 64, le rôle de l'État dans la réalisation des objectifs de biodiversité, qu'il ne peut assumer que partiellement faute de ressources, deviendrait plus important, alors que celui des organisations de protection de la nature serait affaibli. Les modifications de l'art. 64 **coûteraient** dès lors **cher à l'État et à la société**. L'engagement des organisations de protection de la nature dans la protection et l'entretien des immeubles, financé sans l'argent des contribuables et uniquement par des dons, serait bloqué à la situation actuelle des terrains acquis. Le nombre de surfaces proches de l'état naturel et de biotopes correctement entretenus ainsi que l'engagement des organisations de protection de la nature sont pourtant déterminants pour la biodiversité. Si les organisations de protection de la nature n'étaient pas en mesure d'acquérir des surfaces présentant une valeur écologique ou ne pouvaient les acquérir que de manière très limitée, les cantons, les communes et la Confédération devraient prendre en charge les coûts de nouvelles restaurations (indispensables) et de leur entretien. Il en



découlerait un besoin accru en personnel au sein des administrations. **Le rapport explicatif ne contient aucune indication sur les conséquences financières et en termes de personnel des modifications de l'art. 64.** Le rapport du Conseil fédéral s'avère par conséquent incomplet sur ce point.

2.3 Contradiction avec les buts de la Constitution et de la loi

La Confédération, les cantons et, indirectement, les communes sont tenus par la Constitution (art. 78 Cst.) de renforcer la protection des biotopes et des espèces en Suisse (voir notamment la Stratégie Biodiversité Suisse). La LPN sert à la mise en œuvre. Or, selon l'art. 1, let. c, LPN, les actions des organisations de protection de la nature doivent être soutenues. **En réalité toutefois, les modifications de l'art. 64 entraveraient fortement la protection de la nature et iraient donc à l'encontre l'objectif constitutionnel de l'art. 78 Cst.**

En outre, l'intention du législateur qui sous-tend l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR consiste à ce que **les règles prévues par la LDFR relatives aux rapports juridiques n'entravent pas la protection de la nature, du patrimoine et du paysage, mais la favorisent** (STALDER/BANDLI, in : Union Suisse des Paysans [éd.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2^e éd. 2011, ch. marg. 32 ad art. 64). **La modification prévue irait à l'encontre de cette intention.**

Il convient également de rappeler le but des zones agricoles au sens de l'art. 16 LAT et de l'art. 1 LAgr : outre la garantie à long terme de la base d'approvisionnement du pays, elles servent à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserement, à la conservation des ressources naturelles et à assurer l'équilibre écologique.

2.4 Motivation insuffisante des modifications ; absence d'intérêt public

Le rapport explicatif ne démontre pas la nécessité réelle d'une modification (p. ex. des problèmes créés par le droit en vigueur) ni un intérêt public à cette modification. Les raisons avancées pour les modifications se limitent aux brèves mentions suivantes dans le rapport explicatif :

a) Rapport explicatif, ch. 2.2.1 : Les modifications renforceraient le principe de l'exploitation à titre personnel.

- Cet argument ne tient pas la route, car le principe de l'exploitation à titre personnel (art. 1, al. 1, let. b, LDFR) a toujours eu pour but d'exclure « du marché foncier tous ceux qui cherchent à acquérir les entreprises et les immeubles agricoles principalement à titre de placement de capitaux ou dans un but de spéculation » (Message LDFR, FF 1988 III 906 ; dans ce sens également : SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in : Union Suisse des Paysans [éd.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2^e éd. 2011, ch. marg. 8 ad art. 1 ; voir aussi le Rapport explicatif, ch. 1.2.4). Or, l'acquisition de terrains agricoles au sens de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR consiste en l'acquisition d'immeubles par une collectivité publique ou une organisation de protection de la nature en vue d'assurer



ou d'améliorer la protection de la nature. **Il ne s'agit donc manifestement pas d'une acquisition de terrain à des fins de placement de capitaux ou de spéculation.** La modification ne peut donc pas être justifiée par le principe de l'exploitation à titre personnel.

- L'interdiction *de facto* de l'acquisition de terrains par les collectivités publiques et les organisations de protection de la nature serait même **préjudiciable aux exploitant·e·s à titre personnel**. En effet, lorsqu'une collectivité publique ou une organisation de protection acquiert du terrain, elles confient généralement les soins et l'entretien aux agriculteur·rice·s. En raison du plafonnement légal des fermages, les agriculteur·rice·s sont dans une situation nettement plus favorable lorsqu'ils prennent à bail des terres que lorsqu'ils doivent les acheter et payer des intérêts sur le capital investi (ex. : fermage pour 1 ha de prairie env. CHF 600.–/an ; prix de vente env. CHF 60 000.– ; à un taux de 3 % par an ; ce qui revient à un intérêt sur le capital investi de CHF 1800.– /an).
- On peut en outre retenir ce qui suit : une acquisition à des fins de protection de la nature **n'exclut pas une utilisation agricole. Au contraire, celle-ci reste en règle générale nécessaire** et peut également être garantie juridiquement par des charges selon l'art. 64, al. 2, LDFR. Les terrains en question conservent dès lors leur caractère agricole et restent soumis à la LDFR.
- Par ailleurs, les acquisitions autorisées en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR ne représentent qu'une **petite partie** des surfaces qui changent de propriétaire dans l'ensemble de la zone agricole (voir à ce sujet le ch. 2.1.2 ci-dessus).

b) Rapport explicatif, ch. 2.3.3 : La législation et la jurisprudence dans le domaine des objets à protéger auraient évolué et l'application des règles de protection concrètes serait assurée même sans l'acquisition des immeubles en question.

- Le rapport n'explique pas dans quelle mesure l'application des règles de protection doit être mieux garantie aujourd'hui et rien ne permet de le comprendre. La réalité démontre plutôt que **l'état des sites protégés est insuffisant**. Cela se manifeste déjà dans le cas des sites protégés d'importance nationale (la situation n'est probablement pas meilleure pour les sites d'importance régionale ou locale) : « Les trois quarts des objets ne sont pas mis en œuvre ou le sont insuffisamment. En 2021, soit 30 ans après l'entrée en vigueur des premiers inventaires, la mise en œuvre des biotopes d'importance nationale accuse un fort retard et les déficits sont considérables. [...] Une action résolue doit à présent être menée pour empêcher des pertes de qualité et, par conséquent, des mesures d'assainissement supplémentaires dans les biotopes. Il demeure urgent de renforcer les mesures de protection et d'entretien des biotopes d'importance nationale. » (État de la mise en œuvre des inventaires de biotopes d'importance nationale, OFEV 2022, ch. 3).
- Le rapport explicatif n'aborde pas le fait que la modification touche également des surfaces présentant une valeur écologique pour lesquelles il n'existe aucune règle de protection concrète. Il semble que les auteur·rice·s du projet de loi aient également été informé·e·s de manière partielle sur ce point.



c) Rapport explicatif, commentaire relatif à l'art. 64, al. 1, let. d, e, h et i : Il y aurait des possibilités d'expropriation et le principe qui veut que la protection soit d'abord garantie autrement que par un achat serait applicable.

- Il nous paraît **absurde et irréalisable sur le plan juridique** qu'une **expropriation** puisse primer de fait sur une vente (toujours convenue volontairement). Comme indiqué au ch. 2.2.1 ci-dessus, une expropriation n'aboutit presque jamais à une solution satisfaisante pour les parties.
- Le rapport ne révèle pas en quoi consiste l'intérêt public visant à empêcher des solutions judicieuses pour toutes les parties concernées, comme l'achat ou l'échange de surfaces.

2.5 Justification de nos propres propositions de modifications

Art. 64, al. 1, let. e :

Le terme « objet relevant de la protection de la nature » englobe les milieux naturels dignes de protection qui ne sont pas formellement mis sous protection. Dans la pratique, cela est souvent méconnu par les autorités et l'acquisition de milieux naturels dignes de protection n'est pas autorisée au motif qu'il n'existe pas de zone de protection. Pour plus de clarté, le terme devrait être remplacé par « *biotope selon l'art. 18, 18a ou 18b, al. 1, LPN* ». L'art. 18 LPN décrit les milieux naturels dignes de protection et est précisé à l'art. 14 OPN. Par ailleurs, il n'est pas seulement important de conserver de tels milieux naturels importants d'un point de vue écologique mais également de les *restaurer* et, le cas échéant, de les *agrandir*. Et ce indépendamment du fait qu'il s'agisse d'un objet digne de protection selon l'art. 18 LPN ou d'un objet selon l'art. 18a ou 18b, al. 1, LPN. Tant la restauration que l'agrandissement sont d'intérêt public et une acquisition à cet effet serait en principe déjà possible avec la réglementation légale actuelle. En règle générale, les autorités refusent toutefois de telles acquisitions de terrain en indiquant que la loi ne prévoit pas explicitement la restauration ou l'agrandissement d'un objet de protection de la nature comme motif d'acquisition. De plus, une acquisition dans le but d'une *compensation écologique selon l'art. 18b, al. 2, LPN* est également d'intérêt public. Dans l'ensemble, ces précisions permettraient à la Confédération, aux cantons et aux communes d'assumer plus facilement leur obligation de promouvoir la biodiversité (p. ex. en créant des aires de mise en réseau). Ces précisions apporteraient également plus de clarté et permettraient ainsi une mise en œuvre uniforme et conforme à la loi. Il s'agirait d'une contribution importante et nécessaire à la mise en œuvre de la Stratégie Biodiversité Suisse.

Art. 64, al. 1, let. e^{bis} (nouveau) :

Aujourd'hui, il n'est guère possible d'acquérir des immeubles agricoles en remploi (surfaces servant à l'échange) à des fins de protection de la nature. Or, le remploi permet justement de trouver dans la pratique des solutions qui s'avèrent judicieuses pour toutes les parties concernées (voir également les ch. 3.2 et 3.3 ci-dessous sur le remploi).



3. Rejet de la modification de l'art. 62, let. h

Demande

Demande concernant l'art. 62, let. h :

Le texte de loi en vigueur doit être conservé. Nous nous opposons à la modification proposée.

Motivation

3.1 Contexte

La modification prévoit de raccourcir l'art. 62, let. h. Désormais, les collectivités publiques ne pourront plus acquérir sans autorisation des terrains à des fins de remploi dans la mise en œuvre de la protection contre les crues, de la revitalisation des cours d'eau et de la construction de bassins de compensation et de pompage-turbinage dans les centrales hydroélectriques. Selon le rapport explicatif, au ch. 2.2.1, l'acquisition de terrains en remploi doit désormais être autorisée par le biais de l'art. 65, al. 1, let. b.

3.2 Forte entrave à la mise en œuvre des prescriptions sur la protection des eaux

L'art. 62, let. h, LDFR, introduit en 2011 lors de la révision de la loi sur la protection des eaux (LEaux), constitue un moyen important pour les collectivités publiques de mettre en œuvre les prescriptions en matière de protection des eaux. Dans la pratique, le remploi est un instrument essentiel. Si les conditions restrictives de l'art. 65, al. 1, let. b devaient être remplies pour obtenir un remploi, la mise en œuvre de ces tâches publiques s'en trouverait grandement compliquée. D'une part, les projets visés à l'art. 62, let. h ne constituent souvent pas un « ouvrage ». D'autre part, certains de ces projets n'ont pas été définis dans le cadre d'un plan directeur ou sectoriel. Dans les deux cas, une autorisation n'entre pas en ligne de compte. L'art. 65 vise clairement les projets d'infrastructure de la Confédération (p. ex. des routes ou des installations ferroviaires, électriques ou militaires), mais pas les projets de mise en œuvre de la protection des eaux. En outre, des prix d'acquisition plus élevés ne seraient plus possibles en vertu de l'art. 63, al. 1, let. b en relation avec l'art. 66. Comme indiqué au ch. 1.3.2 du rapport explicatif, il est de plus en plus important d'anticiper les dangers naturels. Rendre plus difficile l'acquisition de terrains en remploi va totalement à l'encontre de ces efforts (nécessaires d'urgence).

La difficulté pour les cantons et les communes d'acquérir des terrains en remploi sur la base de l'art. 65, al. 1, let. b se manifeste d'ailleurs dans les projets de promotion de la biodiversité. Pour ces projets, les autorités chargées de délivrer les autorisations considèrent régulièrement que les conditions de l'art. 65, al. 1, let. b ne sont pas remplies. Plutôt que de limiter l'art. 62, let. h, il serait souhaitable que cet article exempte d'autorisation les acquisitions visant à



promouvoir la biodiversité, y compris le remploi pour de tels projets (comme alternative aux compléments de l'art. 64, al. 1, let. e et e^{bis}, que nous proposons au ch. 2 ci-dessus).

3.3 Disposition peu claire de l'art. 65 LDFR

Demeure peu clair le rapport entre l'art. 65, al. 1, let. b, LDFR et l'art. 19, let. a^{bis}, de la loi fédérale sur l'expropriation (LEx), d'après lequel le triple du prix maximal déterminé selon l'art. 66, al. 1, LDFR est expressément admis pour les immeubles agricoles. Si cela devait signifier que la Confédération peut payer le triple du prix maximal en cas de remploi, mais pas le canton ni les communes pour la mise en œuvre des prescriptions (fédérales) sur la protection des eaux, il en résulterait une inégalité de traitement contraire à l'intérêt public. On ne sait pas si les cantons seraient autorisés à fixer eux aussi le triple du prix maximal dans leurs propres lois d'expropriation. Par ailleurs, le texte actuel de l'art. 65, al. 2, LDFR est illogique et devrait impérativement être adapté : en cas de remploi, l'exigence de l'exploitation à titre personnel au sens de l'art. 63, al. 1, let. a s'appliquerait, ce qui rendrait la disposition de l'art. 65, al. 1, let. b caduque.

3.4 Motivation insuffisante de la modification ; absence d'intérêt public

Le rapport explicatif avance que la modification de l'art. 62, let. h vise à renforcer l'exploitation à titre personnel. Selon celui-ci, le régime de l'autorisation en cas de remploi permet de garantir que les prix du terrain ne sont pas surfaits et que son exploitation ne va pas au-delà de ce qui est nécessaire (voir le Rapport explicatif, ch. 2.2.1 et 2.3.3). Dans ce cas également, il convient de souligner que l'acquisition en remploi au sens de l'art. 62, let. h n'est manifestement pas une acquisition de terrain à titre de placement de capitaux ou d'objet de spéculation, de sorte que le principe de l'exploitation à titre personnel n'est pas remis en cause (voir à ce sujet le ch. 2.4 a ci-dessus). En outre, le rapport explicatif n'indique pas dans quelle mesure et pour qui l'acquisition en remploi devrait poser de graves problèmes en pratique. Selon les informations fournies par l'OFEV, il n'existe pas de vue d'ensemble à l'échelle nationale des surfaces (de remploi) acquises sur la base de l'art. 62, let. h. On peut toutefois supposer que la surface totale acquise à des fins de remploi est très limitée. Le partage de parcelles, fréquents dans les projets de revitalisation ou de protection contre les crues, sont en outre soumis à autorisation (art. 60). Cela permet de garantir que les surfaces acquises à ces fins ne comprennent que les parties nécessaires à cet effet. Le rapport ne démontre pas qu'il existe un intérêt public prépondérant à modifier l'art. 62. Il est au contraire manifeste qu'il existe un intérêt public prépondérant à une application aussi efficace que possible des prescriptions sur les eaux, y compris la protection contre les crues, et donc à l'acquisition de terrains en remploi sans autorisation. La modification doit donc clairement être rejetée.



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 Solothurn
Adresse / Indirizzo	Rathaus, Barfüssergasse 24, 4509 Solothurn
Datum / Date / Data	02.12.2024

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das BGGB ist nun 30 Jahre lang in Kraft und sich als wirksam hinsichtlich der avisierten Ziele erwiesen. Die Spekulation mit Boden in der Landwirtschaftszone findet kaum statt, die Preisbeschränkung wirkt und auch das Ideal des Familienbetriebs wurde weitgehend erhalten. Mit den Änderungen Ende der 90-er Jahre wurde der Strukturwandel erleichtert. Teilweise sind die Betriebe gross geworden und es stellt sich die Frage, inwiefern mit noch grösseren Strukturen die Verfassungsziele (Pflege Kulturlandschaft, dezentrale Besiedlung) in den Grünlandgebieten noch zweckmässig erfüllt werden können. Ebenfalls berücksichtigt die Revision nicht Trends zu neuen Formen der Landwirtschaft und der Ernährung (solidarische Landwirtschaft, Vertragslandwirtschaft, intensive Mikrolandwirtschaft, etc.). Diese Formen sind im Hinblick auf die Ernährungssicherung und einer sinnvollen, ressourcenarmen Freizeitgestaltung durchaus unterstützenswert. Wir vermissen diesbezüglich eine vertieftere Auseinandersetzung. Wünschbar wären zudem weitergehende Regelungen, z.B. im Hinblick auf den Status des Waldes als Bestandteil eines Gewerbes, einer schweizweit einheitlichen Methodik der Preisfestlegung von Gewerben oder zudem der Umgang mit Baurechten bei der Erstellung von PV Anlagen.

Vorgeschlagen werden nun punktuelle Anpassungen an neue Erfordernisse. Sie entsprechen den konsolidierten Erarbeitungen der Fachpersonen und werden begrüsst. In diesem Sinne ist Vorlage als Minimalkompromiss zu verstehen.

Aus Sicht Vollzug sind insbesondere die Stärkung der Selbstbewirtschaftung mit Auflagen sowie die Konkretisierungen hinsichtlich juristischer Personen zu begrüssen.

Ebenfalls wird die Verschiebung der Zuständigkeit beim Boden- und Pachtrecht vom EJPD zum WBF seitens Kanton Solothurn begrüsst. Für die Unterstützung des Vollzugs, die Erarbeitung von Grundlagen, wie auch die Weiterentwicklung des Rechtsgebietes, verspricht die Verschiebung der Zuständigkeit zum WBF/BLW mehr Impulse. Die Rolle des Bundes beim Vollzug soll sich jedoch auf die Unterstützung und die Gewährleistung einer möglichst einheitlichen Umsetzung bei den Kantonen beschränken. Aufgrund der vorgeschlagenen Ressourcen im Umfang von drei Stellen beim Bund ist zu befürchten, die Überwachung des Vollzugs bei den Kantonen werde intensiviert. Auf keinen Fall darf der Vollzugaufwand der Kantone erhöht werden.

Im Vollzug des Bodenrechts zeigen sich öfters Diskrepanzen zum Raumplanungsrecht. Insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung von RPG II (Stabilisierungsziele, Energieprojekte, etc.) sind die Instrumente des Bodenrechts und der Raumplanung gut und kohärent aufeinander abzustimmen. Allfälliger Handlungsbedarf ist im Rahmen der Einführung und Umsetzung von RPG II vertieft zu prüfen. Es ist zu prüfen, wie die Umsetzung von raumplanerischen Zielen mit Eingriffen in die Eigentumsfreiheit unterstützt oder ermöglicht werden kann.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Art. 4 Abs. 2</p> <p>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.</p>	<p>Ablehnung > Beibehaltung des geltenden Rechts:</p> <p>2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln <u>Mehrheitsbeteiligung</u> an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.</p>	<p>Art. 4 Abs. 2 soll unverändert belassen werden.</p> <p>Damit behalten die im privatrechtlichen Teil des BGGB beim Erwerb von lw GW privilegierten Personen all ihre Rechte. Die Höhe der Mehrheitsbeteiligung spielt weiterhin keine Rolle. Die Grenze liegt bei 51%.</p> <p>Eine Begründung, warum diese vom Gesetzgeber gewollt Schranke gegen Missbrauch geändert werden soll, gibt es nicht.</p>
<p>Art. 9 Abs. 3</p> <p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft 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>Zustimmung</p>	<p>Die 75 % entsprechen auch der DZ Berechtigung bei GmbH. Damit haben die Bewirtschaftenden eine solide Mehrheit in der Gesellschaft und es bleibt mit max. 25 % Beteiligung Raum für weitere Gesellschafter.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 10 Abs. 1</i></p> <p>1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenz-zinssatz verzinst 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. Die Berechnung ist zweckmässig.</p>
<p><i>Art. 18 Abs. 3</i></p> <p>Als besondere Umstände gelten namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbes oder erhebliche Investitionen, die der Erblasser in den letzten zehn Jahren vor seinem Tod getätigt hat.</p>	<p>Änderungsantrag</p> <p>Als besondere Umstände gelten namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbes oder erhebliche Investitionen, die der Erblasser in den letzten zehn Jahren vor seinem Tod getätigt hat.</p>	<p>Wenn Abs. 3 wie bisher bestehen bleibt, kann es zu Missverständnissen führen, indem weiterhin nur Investitionen innerhalb der letzten 10 Jahre berücksichtigt werden, diese aber auf längere Dauer abgeschrieben werden.</p> <p>Wenn zur Besserstellung der Ehepartner/Miterben die Anrechnungswerte erhöht werden sollen, müssten auch länger als 10 Jahre zurückliegende Investitionen berücksichtigt werden.</p> <p>Die Vorlage ist in dieser Hinsicht nicht klar.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 18 Abs. 4 c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre.	Zustimmung mit Änderung c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 20 Jahre	Die Änderung wird begrüsst. Sie macht den Kauf der Betriebe auch teurer und fördert allenfalls Investitionen des Hofabtreters, die die nachfolgende Generation dann zwangsläufig und teurer übernehmen muss. Zwecks Vereinfachung schlagen wir vor nur 2 Kategorien zu machen. Eine Abschreibungsdauer von 20 Jahren ist ein Kompromiss.
Art. 42 Abs. 1 1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen: 2. der Ehegatte des Veräusserers;	Zustimmung mit Änderung: 1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen: 2. der Ehegatte des Veräusserers, nach mindestens fünf Ehejahren ;	Diese Änderung verbessert die Stellung des Nichteigentümergehens/-gattin. Jedoch entsteht ein neues Missbrauchspotential über eine «Scheinehe» oder allenfalls auch neue Probleme mit überstürzten Eheschliessungen. Damit könnte in einzelnen Fällen die Geschwister und Geschwisterkinder umgangen werden. Störend könnte z.B. auch sein, wenn der Ehegatte/ die Ehegattin Kinder in die Ehe mitbringt und der Hof dann die «Familie wechselt». Um das Missbrauchspotential zu beschränken, sollte das Vorkaufsrecht frühestens nach einer lebensprägenden Dauer von 5 Jahren bestehen.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2 2. jeder Nachkomme, der Ehegatte, jedes Geschwister und Geschwisterkind so-wie der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten;	Zustimmung mit Änderung 2. jeder Nachkomme, der Ehegatte nach mindestens fünf Ehejahren , jedes Geschwister und Geschwisterkind so-wie der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten;	Siehe Ausführungen zu Art. 42 Abs. 1 BGBB

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<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 beschrieben.</p>	<p>Zustimmung mit Änderung</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 beschrieben.</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>Zustimmung mit Änderungsantrag:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll; Beim Betrieb des Pächters darf es sich nicht um eine Freizeitlandwirtschaft im Sinne von Art. 34 Abs. 5 RPV handeln.</p> <p>eventualiter:</p> <p>Art. 2 Abs. 2 Bst. e (neu):</p>	<p>Die Erweiterung ist grundsätzlich zu begrüssen. Ohne Beschränkung kann aber grundsätzlich jedermann die Rolle eines Pachtenden einnehmen und ein solches Baurecht bewilligt kriegen. Bei baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sollten Freizeitlandwirte ausgeschlossen sein. Was aber wenn es sich um Baurechte im Grenzbereich eines Baubewilligungsverfahrens handelt. Wir denken hier an Rebberge, Permakulturen, Hochstammobstbäume, Baurechte für Zäune von Hobbytierhaltungen, etc. Ohne Beschränkung wird hier ein Tor aufgestossen mit etwas unklaren Folgen. In Anlehnung an das Raumplanungsrecht sollte die Freizeitlandwirtschaft ausgenommen werden.</p> <p>Grundsätzlich stellen sich auch Fragen zu Agri-PV Anlagen. Diese werden als nicht zonenkonforme Bauten nach Art. 24 RPG bewilligt. Grundsätzlich besteht also das Recht auf ein Baurecht oder sogar eine Abparzellierung gemäss Art. 60 Abs. 1 Bst. a.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	e. ein Baurecht, das nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.	Das Baurecht selber sollte dem Bodenrecht unterstellt bleiben, auch wenn es kleiner als 25 a ist und nicht zu einem Gewerbe gehört.
<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. a und f</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p>	<p>Es ist zu konkretisieren, ob diese Ausnahmebestimmung nur für landwirtschaftliche, oder auch nichtlandwirtschaftliche Nutzungen gelten soll.</p> <p>Vorschlag neuer Bst. k : Bei Solaranlagen, die gemäss Art. 24 bis Abs. 2 RPG bewilligt wurden, handelt es sich um eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Die Ausnahmebestimmungen gemäss Bst. a und f gelangen nicht zur Anwendung.</p>	Es dürften sich Fragen zum Umgang mit Agri-PV Anlagen stellen. Solche Anlagen werden von der Branche eher kritisch beurteilt. Wenn solche Anlagen gebaut werden, soll die Wertschöpfung in der Landwirtschaft bleiben. Deshalb sollten die Möglichkeiten zur Abparzellierung und Baurechtserrichtung im Rahmen der Revision geklärt und möglichst beschränkt werden.
<p><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. j (neu)</i></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 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	Zustimmung	Die klärende Bestimmung ist zu begrüßen. Es kann durchaus Sinn machen, Gewerbe auch wieder aufteilen zu können. Zudem konkretisieren die Erläuterungen, in welchen Fällen diese Ausnahmebestimmung möglich ist.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. l neu</i></p>	<p>I. Flächen, rechtskräftig der Grundwasserschutzzone S1, der Hochwasserschutzzone oder dem Gewässerraums zugewiesen werden.</p>	<p>Beim Erwerb für Wasserbau wurde stark gelockert mit Art. 62 Bst. h. Hinsichtlich Realteilung und Zerstückelung fehlen analoge Bestimmungen.</p> <p>Die Ausnahmen S1, HWS und Gewässerraum sind als Ausnahmen vom Zerstückelungsverbot in der SVV explizit aufgeführt. Es macht in vielen Fällen Sinn, wenn solche Flächen ins Eigentum des Gemeinwesens oder einer Schutzorganisation überführt werden. Im Vollzugsalltag stellt sich jeweils die Frage, wie die Abtrennung des Gewässerraums bewilligt werden soll. Die Hilfestellung ist das öffentliche Interesse. Wir würden hier eine Konkretisierung wünschen bis hin zu einer Bewilligungsfreiheit entlang oder innerhalb eines rechtskräftig ausgeschiedenen Gewässerraums.</p> <p>Diese Erleichterung könnte auch als Kompromiss im Hinblick auf die Verschärfung beim Erwerb Realersatz gesehen werden.</p>
<p><i>Art. 61 Abs. 1</i></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 <u>oder 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>Wir begrüßen die Klärung hinsichtlich der Bewilligungspflicht von Aktien und Stammanteilen. Das BGr Urteil Kt. Solothurn mit dem Entscheid, dass Aktionäre eine Miteigentümerähnliche Stellung haben und in extremis sogar bewilligungsfrei erwerben können, macht diese Bestimmung erforderlich.</p> <p>Im Entwurf des Bundesrates sind die Stimmanteile vergessen gegangen. Diese sind zu ergänzen. Insbesondere Aktiengesellschaften kennen verschieden Arten von Aktien, darunter durchaus auch solche ohne Stimmrechte. Fehlt dieses, kann er trotz Kapitalmehrheit, sein Durchgriffsrecht nicht ausüben, hat also keine eigentümerähnliche Stellung und genügt somit den Anforderungen an den Selbstbewirtschafter nicht.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 62 Bst. h</i></p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:</p> <p>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. So haben auf dem Markt für landwirtschaftliche Grundstücke alle Kaufinteressenten, zumindest bezogen auf den höchst zulässigen Preis, wieder gleich Voraussetzungen. In den meisten Fällen muss das Grundbuchamt die Bewilligungsfreiheit sowieso mit den Bodenrechtsbehörden klären. Wenn ein konkretes Projekt vorliegt und der Flächenbedarf bekannt ist, kann die Behörde ein Erwerb nach Art. 65 u.E. nicht verhindern.</p> <p>Bei Wasserbauprojekten hat der Kanton ja gemäss Art. 68 GSchG in jedem Fall ein gesetzliches Enteignungsrecht. In Verbindung mit den in den meisten Kantonen neuen Regelungen zu Entschädigungen sollten auch bei Wasserbauprojekten Kauf einvernehmliche Lösungen möglich sein. Wenn eine Eigentümerschaft ein Projekt ablehnt, dann muss so oder so der Weg über eine Enteignung gegangen werden.</p> <p>Weiterhin nicht klar geregelt ist die Zerstückelung entlang des Gewässerraums. In Art. 68 Bst. a SVV ist hier die Ausnahme ausdrücklich vorgesehen. Weil das Zerstückelungsverbot gemäss LwG strenger ist, wäre das BGG entsprechend anzupassen. Siehe Vorschlag zu Art. 60 Abs. 1 Bst. I (neu).</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. d</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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 (...)</p>	<p>Grundsätzlich Zustimmung, mit Änderung</p> <p>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone nach Artikel 17 <u>Absatz 1</u> des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt oder ein Objekt (...)</p>	<p>Aufgrund der Fortschritte in der Umsetzung des RPG und des NHG, insbesondere der Inventarisierung und Sicherung von Schutzobjekten, ist ein Erwerb als Massnahme zur Erhaltung und zum Schutz des konkreten Objektes seltener mehr notwendig. Inventarisierung und Zuteilung in eine Schutzzone nach Art. 17 Abs. 1 RPG mit den entsprechenden Auflagen/Zonenvorschriften genügen in der Regel. Art. 17 Abs. 2 RPG sind eben keine Schutzzonen.</p> <p>Die Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip soll denn auch nur gewährt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass nur der Erwerber des betreffenden Grundstücks durch ihn die Schutzziele langfristig sicherstellen kann, weil andere Massnahmen nicht genügen. Für den Kanton Solothurn ist das wichtig, weil sonst z.B. das Gemeinwesen und Schutzorganisationen grossflächig Flächen im Bundesinventar für Trockenwiesen und -weiden aufkaufen könnten. TWW Flächen werden mit der Verpflichtung zum Abschluss von Vereinbarungen i.d.R. genügend geschützt.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. e</i></p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Die Erwähnung der Objekte des Naturschutzes ist nicht mehr erforderlich. Seit Einführung des BGGB haben die Umsetzung des NHG und des RPG enorme Fortschritte gemacht. Inventarisierte Objekte des NHG, welche Auswirkungen auf die Bewirtschaftung eines lw GS haben, sind inzwischen Schutzzonen nach Art. 17 Abs. 1 RPG zugeteilt. Deshalb genügt ihre Behandlung unter Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. h</i></p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Die überarbeiteten Regelungen zu den juristischen Personen in Verbindung mit dem BGr Urteil im Kanton Solothurn erfordern diese Regelung. Weil jeder Aktienübertrag bewilligungspflichtig ist, braucht eine Ausnahmebestimmung vom</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		Prinzip der Selbstbewirtschaftung, damit auch Personen welche die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung nicht erfüllen, Anteile bis max. 25 % erwerben können.
<p><i>Art. 71 Abs. 1</i></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>Zustimmung mit Änderung</p> <p>1 Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder <u>Bedingungen oder</u> Auflagen nicht einhält.</p>	<p>Das Nichteinhalten von Auflagen oder nicht erfüllte Bedingungen ist nun richtigerweise ausdrücklich im Gesetz aufgenommen. Im Zeitpunkt der Bewilligung ist die Selbstbewirtschaftung besonders bei einer Freizeitlandwirtschaft selten einwandfrei nachweisbar. Deshalb hilft diese Regelung dem Vollzug.</p>
<p><i>Art. 72 Abs. 1bis</i></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 Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Im Rahmen der Wiederherstellung eines rechtskonformen Eigentumseintrags ist es sehr zu begrüssen, dass der Gesetzgeber nun der Bewilligungsbehörde zusätzlich die Möglichkeit gibt, die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach Zwangsvollstreckungsrecht anordnen zu können. Eine Rückabwicklung des den Falscheintrag ermöglichten Rechtsgeschäftes ist in der Praxis in den meisten Fällen nicht mehr möglich.</p> <p>Die Möglichkeit der Versteigerung ist unbedingt beizubehalten. Für die Vollzugsbehörde wäre es sehr schwierig zu entscheiden, an wen ein Grundstück verkauft werden soll. Deshalb erachten wir die Allokation über das beste Preisangebot als geeignetes Instrument.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<i>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz</i>	Zustimmung	Dies verhilft den Betrieben zu etwas mehr Spielraum bei der Finanzierung und verringert den administrativen Aufwand. Das zusätzliche Risiko ist überschaubar, weil die Verkehrswerte in der Regel weit darüber liegen.
<i>Art. 75 Abs. 1 Bst. e</i>	Zustimmung	Die Stärkung der Rechte der Ehegattin/ des Ehegatten in Form des neu geschaffenen Ausnahmestandes bezüglich der Belastungsgrenze wird begrüsst.
<i>Art. 58 Abs. 1</i>	Zustimmung	Die neue Zuständigkeit des WBF wird begrüsst.

Stellungnahme zur Teilrevision des BGBB

WWF Schweiz, Zürich, 18. Dezember 2024

Stellungnahme von WWF Schweiz zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüssen

Eva Goldmann,
Projektleitung Landwirtschaft
WWF Schweiz

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66

BGGB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGGB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGBB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGBB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGBB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LWG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGG unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend.** Dies zeigt sich schon bei den

Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).

- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüessen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zur Folge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

Franz A. Wolf, MLaw

Rechtsanwalt und Notar
dipl. Ing. Agr. FH
franz.wolf@wolf-recht.ch

Sandro Spiess, MLaw

Rechtsanwalt
sandro.spiess@wolf-recht.ch

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Landwirtschaft
Schwarzenburgstrasse 165
3097 Liebefeld



Eingetragen im Register
der Anwälte und Notare

Sursee, 10. Dezember 2024 FW

Unsere Referenz: WJ 100 910

Teil-Revision des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), Vernehmlassung vom 27. September 2024 / Stellungnahme

Wolf Advokatur und Notariat AG

Surentalstrasse 10
6210 Sursee
T 041 929 69 00
info@wolf-recht.ch
www.wolf-recht.ch

CHE-276.587.521 MWST

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrte Herr Direktor Hofer
Sehr geehrte Damen und Herren

Ich beziehe mich auf Ihre eingangs erwähnte Vernehmlassung vom 27. September 2024 und erstatte Ihnen die nachfolgende Stellungnahme:

I. Vorbemerkungen und Übersicht

- (1) Im Fokus der Vorlage steht, neben dem Selbstbewirtschaftungsprinzip und 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.
- (2) Zu ergänzen ist dieser Zielkatalog m.E. mit dem weiteren Kriterium der «Administrativen Entlastung», welche ein berechtigtes politisches Anliegen ist und auf dessen Zielerreichung hin die Vorlage überprüft werden sollte (z.B. Belastungsgrenze für Pfandrechte).
- (3) Der Bundesrat will mit der Vorlage die Selbstbewirtschaftung im BGBB stärken. Bei genauerer Betrachtung der Vorlage fällt aber auf, dass das gerade nicht der Fall ist:
 - a. Der vorgeschlagene Erwerb durch Kapitalgesellschaften birgt die Gefahr, dass längerfristig Anteilsrechten in die Hand von Nichtselbstbewirtschaftern gelangen, dies als Folge der vorgeschlagenen $\frac{3}{4}$ Quote. Der Verkehr von Anteilsrechten, insbesondere von Aktien, ist kaum effektiv kontrollierbar; Kapitalgesellschaften werden

dadurch gegenüber einer Mehrheit von natürlichen Personen als Erwerber (Mit- oder Gesamteigentum) bevorzugt. Beim Erwerb durch Personengesellschaften müssen hingegen alle natürlichen Personen die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen.

- b. Auch die vorgeschlagene Änderung von Art. 62 lit. h BGG ist, anders als im erläuternden Bericht dargestellt, kein Beitrag zur Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Vielmehr verfolgt die Änderung (das nicht unberechtigte) Ziel, auch den Erwerb von Realersatzflächen durch das Gemeinwesen für den Hochwasserschutz der Preisgrenze zu unterstellen.

- (4) Die Stärkung der Position der Ehegatten kann mit geringen Änderungen an der Vorlage noch verbessert werden: Dazu sind die Bestimmungen zur Belastungsgrenze, bzw. für die Errichtung von Pfandrechten zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche zu überarbeiten. Zudem sind die in Art. 18 Abs. 4 BGG festgelegten Abschreibungsdauern zu tief angesetzt, was den überlebenden Ehegatten benachteiligt.
- (5) Die Bestimmungen zu den juristischen Personen gehen m.E. vom Grundsatz her in die richtige Richtung, bedürften aber einer grundsätzlichen Überarbeitung (insbesondere Art. 64 Abs. 1 lit. h BGG). Das generelle Holdingverbot ist nicht gerechtfertigt. Anzumerken bleibt, dass die Organisation landwirtschaftlicher Betriebe als Kapitalgesellschaft nur in ganz speziellen Strukturen (z.B. Produktion und Vermarktung) Sinn machen. Aus rein steuerlichen Gründen ergeben sich daraus i.d.R. kaum Vorteile. Die Nachteile und Rechtsunsicherheiten in zivilrechtlicher Hinsicht (Erbrecht, Vorkaufsrecht) überwiegen meines Erachtens.

II. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen der Vernehmlassungsvorlage

II.1 **Zum Erwerb von Grundstücken und Gewerben durch juristische Personen (Kapitalgesellschaften) und zum Erwerb von Anteilsrechten**

a) Begriffe

- (6) Es wird vorgeschlagen, das Begriffspaar «Aktien und Stammanteile» in der Vorlage generell durch den Oberbegriff «Anteilsrechte» zu ersetzen. Die Vorlage ist diesbezüglich nicht kohärent (vgl. Art. 9 Abs. 3 und Art. 61 Abs. 1 VE-BGG). Zudem wird vorgeschlagen, den in der Vorlage gewählten (und eher schwerfälligen) Begriff der «Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung» zu ersetzen durch: «Kapitalgesellschaften (Art. 2 lit. c FusG)».

b) Grundsätzliches

- (7) Der Vorschlag, dass eine Anteilsquote von 1/4 durch Nichtselbstbewirtschaftler erworben werden kann, ist m.E. kritisch zu würdigen. Beim Erwerb durch mehrere natürliche Personen in gemeinschaftlichem Eigentum (Miteigentum oder Gesamteigentum) müssen alle natürlichen Personen die Voraussetzungen der Selbstbewirtschaftung erfüllen, sofern das Rechtsgeschäft der Erwerbsbewilligungspflicht untersteht.
- (8) Dies entspricht zwar der vom Bundesgericht entwickelten Rechtsprechung. Dennoch ist zu beachten, dass damit ein Einfallstor für Umgehungsgeschäfte geöffnet wird. Wenn beim Erwerb im gemeinschaftlichen Eigentum (Mit- oder Gesamteigentum, bzw. Personengesellschaften) alle natürlichen Personen die Voraussetzungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen müssen, ist nicht nachvollziehbar, weshalb beim Erwerb durch Kapitalgesellschaften dies nicht ebenfalls der Fall sein soll. In dieser Hinsicht trägt die vorgeschlagene Regelung gerade nicht zum erklärten Ziel der Vorlage bei, nämlich die Stellung des Selbstbewirtschafters zu stärken.

c) Zu Art. 4 Abs. 2 BGG / Botschaft zum Unternehmenserbrecht

(9) Die Vorlage schlägt vor, die bisher als «Mehrheitsbeteiligung» im Gesetz erwähnte Quote mit $\frac{3}{4}$ der Anteilsrechte und Stimmen zu beziffern. Dazu folgender Hinweis: Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe bei Gründung einer Gesellschaft vom bisherigen Alleineigentümer als Scheinlage (oder Vermögensübertrag) eingebracht und werden die Anteilsrechte dann z.B. von beiden Ehegatten mit je 50 % gezeichnet, so führt die Regelung dazu, dass kein selbstbewirtschaftender Nachkomme einen Übernahmeanspruch zum Ertragswert am Aktienpaket seiner Eltern hat, da keiner der Eltern eine Mehrheitsbeteiligung i.S. von Art. 4 Abs. 2 BGBB hält. Nach der Vorlage wäre es nun sogar so, dass bei einer Beteiligungsquote von 60/40 oder 70/30 kein Erbe ein Zuweisungsrecht und auch kein Vorkaufsrecht hätte, da das Quorum von $\frac{3}{4}$ nicht erfüllt wird. Die reale Gefahr besteht, dass derartige Beteiligungspakete, welche die $\frac{3}{4}$ Grenze von Art. 4 Abs. 2 BGBB nicht erreichen, in der Erbteilung an nichtselbstbewirtschaftende Erben gehen (was im Lichte von Art. 62 lit a und b BGBB nicht verhindert werden kann).

(10) Das Gesetz enthält kein Zuweisungsrecht an einer Minderheitsbeteiligung. Ob das künftige (nicht-landwirtschaftliche) Unternehmenserbrecht (Botschaft des Bundesrates vom 10. Juni 2022), welches derzeit in der parlamentarischen Beratung ist, hierzu eine Grundlage bieten könnte, ist ungeklärt (Art. 617 und Art. 623 E-ZGB, BBl 2032 1638). Meines Erachtens besteht hierzu zwischen den beiden Vorlagen ein Koordinationsbedarf.

d) Zur Unzulässigkeit von Holdingstrukturen

(11) Gemäss Art. 9. Abs. 3 BGBB sollen die Anteilsrechte nur von natürlichen Personen gehalten werden dürfen, was auf ein Verbot von Holdingstrukturen hinausläuft. Dass der erläuternde Bericht (S. 24) das Holdingverbot mit vermeintlichen «Konzernstrukturen» vergleicht, die es zu verhindern gälte, ist schlichtweg falsch und irreführend. Holding und Konzern sind bei weitem nicht dasselbe. M.E. sollten Holdingstrukturen im Mutter-Tochterverhältnis zugelassen werden, wenn die Aktien der Holdinggesellschaft im Besitz von Selbstbewirtschaftern sind. Mit der Holdingstruktur wird z.B. ermöglicht, dass ein Gemüsebaubetrieb die Produktion auf dem landwirtschaftlichen Gewerbe in einer Tochtergesellschaft führt und die Verarbeitung durch eine zweite Tochtergesellschaft erledigen lässt. Warum soll man das verhindern? Wenn das Bundesgericht die Zulässigkeit juristischer Personen bejaht (BGE 140 II 233) ist es nur folgerichtig, wenn auch Mutter- und Tochtergesellschaften zulässig sind.

(12) Das Bundesgericht verlangt, dass bäuerliche Kapitalgesellschaften nur landwirtschaftliche Aktiven halten dürfen. So sagt das Bundesgericht (BGE 140 II 233, E. 3.2.3), wenn der Eigentümer (Anteilssinhaber) neben der Landwirtschaft «noch grössere Geschäfte (betreibt), ist es ihm zuzumuten, diese in separaten Gesellschaften abzuwickeln, die nicht mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe in Verbindung stehen». Es ist daher inkohärent und widersprüchlich, wenn das Gesetz (und das Bundesgericht) derartige separate Schwestergesellschaften mit dem Holdingverbot verbieten will. Anwendungsbeispiele sind etwas Gemüsebaubetriebe mit eigener Vermarktung, Landwirtschaftsbetriebe mit grösseren Lohnunternehmen, Viehhandelsbetriebe. Für solche Betriebe drängt sich ggf. eine Abgrenzung und Auslagerung in Schwestergesellschaften auf. Auch besteht dann die Möglichkeit, das nichtlandwirtschaftliche Unternehmen, bzw. die Anteilsrechte später an nichtselbstbewirtschaftende Nachkommen zu übertragen. Meines Erachtens sollten daher einfache Holdingstrukturen im Mutter-/ Tochtergesellschaftsverhältnis zulässig sein. Vorschlag zu Art. 9 Abs. 3 BGBB:

«Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel des Kapitals und der Stimmrechte im Besitz von natürlichen Personen sind, die Selbstbewirtschaftler sind. Sämtliche Anteilsrechte der juristischen Person müssen von natürlichen Personen gehalten werden. Tochtergesellschaften sind zulässig, wenn die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung durch die Muttergesellschaft erfüllt sind.»

e) Art. 61 Abs. 1 BGBB: Bewilligungspflicht beim Erwerb von Anteilsrechten

- (13) Art. 61 Abs. 1 BGBB setzt die Erkenntnisse aus BGE 140 II 233 um, und berücksichtigt auch die Kritik an dieser Rechtsprechung. Das ist im Grundsatz zu begrüßen. Sodann steht nun fest, dass ein Erwerb von Anteilsrechten nur dann der Bewilligungspflicht untersteht, wenn die Grundstücke oder das Gewerbe ein Hauptaktivum der Gesellschaft bilden (anders noch das Bundesgericht in BGE 140 II 233). Problematisch ist allerdings, dass ein bewilligungspflichtiger Kauf von Anteilsrechten, der aber nie der Behörde zur Bewilligung vorgelegt wurde, zu einem unbefristeten Schwebezustand führt (Urteil BGer 4A_260/2018 vom 28. November 2018, E. 2). Das ist im Zusammenhang mit dem BGBB besonders problematisch, wenn später selbstbewirtschaftende Nachkommen ihr Zuweisungsrecht an Anteilsrechten (Art. 4 Abs. 2 i.V.m. Art. 11 Abs. 1 BGBB) oder Vorkaufsrechte geltend machen. Die schwebende Ungültigkeit hat dann zur Folge, dass die Nachkommen diese Anteilsrechte nicht gültig erwerben können. Diese nicht zu vernachlässigenden latenten rechtlichen Risiken für künftige Generationen sollte der Gesetzgeber im BGBB mit einer (grosszügigen, z.B. auf 30 Jahre angesetzten) Verwirkungsfrist für die Erwerbsbewilligungspflicht für Anteilsrechte limitieren.

f) Art. 64 Abs. 1 lit. h BGBB: Bewilligung einer Ausnahme von der Pflicht zur Selbstbewirtschaftung: beim Erwerb einer Minderheitsbeteiligung von Anteilsrechten

- (14) Die vorgeschlagene Bestimmung von Art. 64 Abs. 1 lit. h BGBB ist schwer verständlich, zum Teil falsch und sollte m.E. unbedingt überarbeitet werden. Art. 9 Abs. 3 BGBB umschreibt neu die Voraussetzungen, unter denen eine Kapitalgesellschaft (nicht die Gesellschafter) als Selbstbewirtschaftlerin gilt. Art. 61 Abs. 1 BGBB besagt nun neu, dass jeder Aktienerwerb der Bewilligungspflicht unterliegt, wenn die Aktiven der Gesellschaft zur Hauptsache aus einem Gewerbe oder Grundstück besteht. Selbstverständlich gelten die Ausnahmen nach Art. 62 BGBB, was bedeutet, dass ein Aktienerwerb durch Erbteilung oder Verwandte generell bewilligungsfrei ist.
- (15) Der Verweis auf Art. 4 Abs. 2 BGBB in Art. 64 Abs. 1 lit. h BGBB ist falsch und irreführend. Diese Norm (Art. 4 Abs. 2 BGBB) besagt nichts anderes, als dass auf ein Mehrheitsaktienpaket die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe (z.B. Vorkaufs- und Zuweisungsrechte) zur Anwendung kommen. Diese Norm hat jedoch rein gar nichts mit der Erwerbsbewilligung zu tun (BGE 140 II 233, E. 4). Art. 64 Abs. 1 lit. h BGBB bezieht sich zudem auch auf Kapitalgesellschaften, die lediglich Grundstücke als Hauptaktivum halten; derartige Gesellschaften fallen jedoch nicht unter Art. 4 Abs. 2 BGBB.
- (16) Auch der letzte Satzteil: *«und die Bedingungen nach Artikel 9 Abs. 3 eingehalten sind»* passt nicht: Bei Art. 64 BGBB geht es ja gerade um die Bewilligung einer Ausnahme von der Selbstbewirtschaftung. Es kann daher nicht sein, dass qua Verweis auf Art. 9 Abs. 3 BGBB die Bedingungen der Selbstbewirtschaftung erfüllt sein müssen, dann würde es die Norm nach Art. 64 BGBB gar nicht brauchen.
- (17) Falsch ist auch, wenn die Norm von einem Erwerb von Kapital und Stimmen spricht. Stimmen können nicht erworben werden; sie hängen immer mit Anteilsrechten zusammen. Um das Gesetz lesbarer zu machen, wird vorgeschlagen, die Formulierung in Art. 61 BGBB «Aktien und Stamman-teile» zu ersetzen durch «Anteilsrechte».
- (18) Vorschlag zu Art. 64 Abs. 1 lit. h BGBB:
 «maximal eine Quote von einem Viertel am Kapital der Gesellschaft nach Art. 61 Abs. 1 BGBB erworben wird». ~~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.~~

II.2 Zum Vorkaufsrecht des Ehegatten am landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 42 Abs. 2 BGGb)

- (19) Der Vorentwurf sieht neu ein gesetzliches Vorkaufsrecht des Ehegatten im zweiten Rang nach demjenigen der Nachkommen am landwirtschaftlichen Gewerbe, bzw. an Miteigentumsanteilen an einem Gewerbe vor (Art. 42 Abs. 1 Ziff. 2 und Art. 49 Abs. 1 Ziff. BGGb). Es handelt sich um ein Verwandtenvorkaufsrecht für das die betreffenden gesetzlichen Regeln gelten (Art. 51 bis 55 BGGb, sowie erweiterter Vorkaufsfall, Art. 43 BGGb).
- (20) Grundsätzlich ist gegen ein solches gesetzliches Vorkaufsrecht des Ehegatten nichts einzuwenden. Die praktische Bedeutung dürfte jedoch gering sein. Eine soziale Besserstellung – vorab der Bäuerinnen – kann damit, abgesehen von wenigen Einzelfällen, wohl kaum erreicht werden. Es sei daher die Frage erlaubt, ob dieses gesetzliche Vorkaufsrecht wirklich einem breiten praktischen Bedürfnis entspricht.
- (21) Zu beachten ist, dass schon das heute geltende Gesetz die Zustimmung des Ehegatten zum Verkauf eines Gewerbes voraussetzt, zumindest dann, wenn das Gewerbe bisher von den Ehegatten gemeinsam bewirtschaftet wird (Art. 40 Abs. 1 BGGb). Die Veräußerung der ehelichen Wohnung erfordert immer die Zustimmung des Ehegatten (Art. 40 Abs. 3 BGGb, Art. 169 ZGB). Damit überhaupt ein Vorkaufsfall eintreten kann, ist daher ohnehin die Zustimmung des Ehegatten erforderlich.
- (22) Der erläuternde Bericht führt aus (S. 25), dass die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Ertragswert keinen Gewinnanspruch zur Folge habe. Das ist als generelle Aussage so nicht zutreffend, bzw. irreführend. Ein zu teilender Gewinn ist nicht gänzlich ausgeschlossen, z.B. wenn das Gewerbe zuvor erheblich unter dem Ertragswert oder durch (gemischte) Schenkung übernommen worden ist. Die Frage des Gewinnanspruchs beurteilt sich nach Art. 28 BGGb und ist in der Absolutheit, wie sie im erläuternden Bericht, S. 25 oben steht, nicht zutreffend. Meines Erachtens sollte in der späteren Botschaft an das Parlament von einer diesbezüglichen Meinungsäußerung abgesehen werden.

II.3 Zu den Bestimmungen über die Belastungsgrenze und zur Errichtung von Grundpfandrechten

a) Zur Belastungsgrenze: Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz BGGb

- (23) Die vorgeschlagene Erhöhung der Belastungsgrenze von bisher 135 % auf neu 150 % des Ertragswerts wird keine substanzielle administrative Entlastung bringen. Bei der Errichtung und Änderung von Grundpfandrechten wird die Einhaltung der Belastungsgrenze weiterhin zu prüfen sein. Notare, Treuhänder, Banken, Grundbuchämter aber auch die Landwirte werden sich bei jeder Pfandrechtsänderungen weiterhin mit der Belastungsgrenze befassen müssen. Hinzuweisen sei auch auf folgenden Aspekt: Im Rahmen der Pfandrechtserrichtung ist jeweils vorgängig zu prüfen, ob ein Pfandgrundstück überhaupt unter den Geltungsbereich des BGGb fällt oder nicht. In manchen Fällen (kleine Grundstücke und Waldgrundstücke, Art. 2 Abs. 2 BGGb) ist dazu vorgängig sogar die Frage der Gewerbeeigenschaft zu prüfen. Auch dieser administrative Aufwand wird mit dem Revisionsvorschlag weitgehend bestehen bleiben. Es stellt sich generell die Frage, ob die Bestimmungen zur Belastungsgrenze noch ihre Berechtigung haben, bzw. ob der Staat dem landwirtschaftlichen Unternehmer Vorschriften zur Errichtung von Grundpfandrechten machen soll.
- (24) Antrag: Auf die vorgeschlagene Änderung ist zu verzichten. Die Bestimmungen über die Belastungsgrenze sind generell auf Ihre Notwendigkeit zu hinterfragen.

b) Grundpfandrechte zur Sicherung Gewinnanspruchs; Art. 75 Abs. 1 lit. e BGBB

- (25) Neu soll auch ein Grundpfandrecht für die Sicherung des Gewinnanspruchs und der güterrechtlichen Forderung des Ehegatten nicht der Belastungsgrenze unterliegen. Das ist im Grundsatz zu begrüßen. Die Bestimmung ist allerdings unnötig einschränkend formuliert, so dass etliche Forderungen davon ausgeschlossen wären.
- (26) Zunächst ist die Beschränkung auf Grundpfandverschreibungen abzulehnen. In diesem Zusammenhang schlage ich vor, die Bestimmung von Art. 75 lit. e BGBB dahingehend an das aktuelle Recht anzupassen, dass hierfür alle Arten von Grundpfandrechten, also insbesondere auch der seit dem 1. Januar 2012 eingeführte und inzwischen in der grundbuchlichen und notariellen Praxis verbreitete und bewährte Registerschuldbrief (Art. 857 ZGB) zulässig sein soll. Eine Beschränkung auf Grundpfandverschreibungen ist nicht erforderlich. Überdies entstehen bei der Wiederbelehnung von Grundpfandverschreibungen Kosten, da diese ein notariell zu beurkundende Pfandrechtserneuerung voraussetzt. Der Registerschuldbrief kann hingegen ohne Kosten wieder belehnt werden. Die vorgeschlagene Revision ist damit auch ein Beitrag zur Kostensenkung und administrativen Vereinfachung. Diesem Vorschlag steht auch nicht entgegen, dass die Errichtung im Verfahren nach Art. 34 BGBB nur in Form der Grundpfandverschreibung (Art. 824 ff. ZGB) zulässig ist. Die vertragliche Errichtung eines Pfandrechts, z.B. in der Scheidungskonvention soll hingegen auch in Form des (Register-)Schuldbriefes zulässig sein.
- (27) Die neu vorgeschlagene Bestimmung will die Ausnahme von der Belastungsgrenze auf die Gewinnanspruchsforderungen der Miterben, des Veräußerers und des Ehegatten beschränken. Diese Aufzählung ist unvollständig. Ein gesetzliches Gewinnanspruchsrecht können auch verschiedene Mit- oder Gesamteigentümer (Art. 37 Abs. 4 BGBB) geltend machen.
- (28) Zudem sieht das geltende Gesetz ausdrücklich die Möglichkeit der Vereinbarung vertraglicher Gewinnanspruchsrechte bei Rechtsgeschäften unter Lebenden vor (Art. 41 Abs. 1 BGBB). Diese Möglichkeit ist nicht auf Verwandte oder Miterben beschränkt. Auch bei einem Verkauf z.B. an den Pächter oder an einen Dritten zu einem Preis unter dem Verkehrswert kann ein Gewinnanspruchsrecht vereinbart und hierzu im Grundbuch zur Sicherung ein Pfandrecht vorgemerkt werden (Art. 34 BGBB). Es ist daher erforderlich, den Personenkreis nicht im Gesetz zu beschränken und es soll sich die Norm auch auf vertragliche Gewinnanspruchsrechte beziehen.
- (29) Die Ehegatten haben jederzeit die Möglichkeit, ihren Güterstand vertraglich abzuändern (Art. 187 ZGB). Dadurch wird der bisherige Güterstand aufgelöst (bei Errungenschaftsbeteiligung, Art. 204 ZGB) und güterrechtliche Forderungen werden, unter Vorbehalt einer abweichenden Vereinbarung, sofort fällig (Art. 218 ZGB). Güterrechtliche Ansprüche können daher auch entstehen, bei einem Wechsel von der Errungenschaftsbeteiligung oder der Gütergemeinschaft hin zur Gütertrennung (Art. 185 ZGB). Erfolgt der Wechsel zu einem anderen Güterstand durch Ehevertrag, so ist hierzu kein Gerichtsentscheid erforderlich (und auch nicht möglich).
- (30) Ein güterrechtlicher Anspruch kann auch entstehen, wenn das Gericht zum Schutz der ehelichen Gemeinschaft die gerichtliche Gütertrennung anordnet (Art. 172 Abs. 3 ZGB, Art. 176 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB). Der Zusatz: «über die Ehescheidung oder Ehetrennung» und das Erfordernis eines Gerichtsentscheides sind sachfremd und unnötig einschränkend und daher wegzulassen. Zudem widerlaufen diese von der Vorlage vorgeschlagenen Beschränkungen dem Ziel der Stärkung der Position der Ehegatten.

Vorschlag zu Art. 75 Abs. 1 lit. e BGBB:

~~«Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung eines gesetzlichen oder vertraglichen Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräußerers und dessen Ehegatten sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund eines rechtskräftigen Gerichtsentscheides über die Ehescheidung oder Ehetrennung.»~~

In konsolidierter Fassung, lit. e: «Grundpfandrechte zur Sicherung eines gesetzlichen oder vertraglichen Gewinnanspruchs sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche.»

II.4 Zu weiteren geänderten und neuen Bestimmungen der Vernehmlassungsvorlage

a) Erhöhung Anrechnungswert, Dauer von Abschreibungen (Art. 18 Abs. 4 BGG, Art. 52 Abs. 2 BGG)

(31) Grundsätzlich ist gegen eine normative Regelung der Abschreibungsdauer nichts einzuwenden. Die Abschreibungsdauer ist aber mit 10 bzw. 20 Jahren für Anlagen und Gebäude deutlich zu tief angesetzt. Diese tiefen Werte benachteiligen nicht nur die Miterben, sondern auch den überlebenden Ehegatten, im Fall dass dieser den Hof nicht aus dem Nachlass übernimmt.

(32) Zudem wird angeregt, dass diese technische Bestimmung nicht im Gesetz, sondern durch eine in das Gesetz aufzunehmende Delegationsnorm an den Bundesrat durch Verordnung (VBB) zu regeln ist.

b) Erwerb von Realersatz für den Hochwasserschutz (Art. 62 lit. h BGG)

(33) Mit der vorgeschlagenen Änderung von Art. 62 lit. h BGG soll der Erwerb von Realersatzflächen durch das Gemeinwesen zum Zweck des Hochwasserschutzes der Erwerbsbewilligungspflicht und damit der Preisgrenze unterstehen. Es ist störend, wenn das Gemeinwesen zu übersetzten Preisen Realersatzland erwerben kann. Diesbezüglich verdient das Anliegen der Revision Zustimmung. Der Erwerb von Realersatzflächen durch das Gemeinwesen würde künftig unter die Bewilligungsmöglichkeit nach Art. 65 lit. b BGG fallen. Es ist aber nicht zu verleugnen, dass damit die Umsetzung des Hochwasserschutzes erschwert wird, da das Gemeinwesen weniger Realersatz anbieten kann.

c) Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot: beim Baurecht des Pächters (Art. 60 lit. f BGG)

(34) Die vorgeschlagene Änderung von Art. 60 Abs. 1 lit. f BGG (Baurecht zu Gunsten des Pächters) stellt klar, dass auch für den Grundstückspächtern ein Baurecht eingeräumt werden kann. Das ist zu begrüßen. Der erläuternde Bericht will die Möglichkeit des Baurechts allerdings auf den Gewerbeeigentümer beschränken, der ein Baurecht auf einem Pachtgrundstück errichten will (S.). Das ist indessen nicht sachgerecht und zu einschränkend. Auch der Pächter von Grundstücken, bzw. der Eigentümer eines Betriebes unterhalb der Gewerbebegrenze soll auf einem Pachtgrundstück ein Baurecht errichten können. Unter den Begriff des Baurechts fallen auch die sog. unselbstständigen Baurechte, also Baurechte, die entweder nicht dauernd sind oder als Grunddienstbarkeiten errichtet werden. Folgerichtig wäre allerdings, den Erwerb von Baurechtsbauten auch von der Erwerbsbewilligungspflicht nach Art. 61 BGG auszunehmen. Dies wäre zugleich ein Beitrag zur administrativen Entlastung.

(35) Daher erfolgt folgender Vorschlag zur Ergänzung von Art. 62 BGG:

Art. 62 BGG, lit. i (neu): *«Keiner Erwerbsbewilligung bedarf der Erwerb im Baurechtsverhältnis durch den Pächter».*

d) Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot: Gewerbebeteiligung (Art. 60 Abs. 1 lit. j BGG)

(36) Neu sollen grosse landwirtschaftliche Gewerbe aufgeteilt werden können. Ob dies opportun ist, ist eine politische Frage. Die weitreichenden Auswirkungen einer derart grundsätzlichen Änderung

auf das bäuerliche Boden- und Erbrecht, das Familienrecht, das Pachtrecht und Steuerrecht scheinen mir allerdings noch zu wenig aufgearbeitet zu sein. Die Möglichkeit der Gewerbeteilung wurde seinerzeit im Jahr 2004 mit Streichung von Art. 16 BGG (Gewerbeteilung) aufgehoben. Zudem wurde mit Einführung von Art. 60 Abs. 2 BGG die Möglichkeit der Realteilung zur strukturellen Verbesserung umgesetzt. Die nun vorgeschlagene Revision ist m.E. das Eingeständnis eines Scheiterns dieses Konzeptes.

- (37) Zu beachten ist, dass in manchen Kantonen bereits mit einem Standardarbeitskräftebedarf von 0.60 SAK ein Gewerbe vorliegt (Art. 5 lit. a BGG). Das Verhältnis der geänderten Bestimmung zum kantonalen Vorbehalt nach Art. 5 lit. a BGG ist nicht geklärt. Der letzte Satz in der Vorlage «Art. 7 Abs. 4 lit. b BGG kommt nicht zur Anwendung» beruht möglicherweise auf einem Missverständnis. Es geht hierbei um die Frage, ob in der Ausgangslage überhaupt ein Gewerbe besteht oder nicht.
- (38) Mit der beabsichtigten Integration der Änderung in Abs. 1 von Art. 60 BGG geht einher, dass die vorkaufs- und zuweisungsberechtigten Personen nach Art. 60 Abs. 2 lit. b BGG nicht zustimmen müssten und könnten. Sie sind dann auf den Beschwerdeweg verwiesen (Art. 83 BGG). Das ist unbefriedigend und schmälert deren Vorkaufs- und Zuweisungsrechte.
- (39) Diese weitreichende Änderung ist nach der hier vertretenen Auffassung nicht ausgereift und in dieser Form abzulehnen.

e) Bewilligung einer Ausnahme von der Pflicht zur Selbstbewirtschaftung: Erwerb von Objekten des Naturschutzes (Art. 64 Abs. 1 lit. e BGG)

- (40) Anlass für die vorgeschlagene Änderung ist offensichtlich der Sachverhalt, welcher das Bundesgericht in BGE 147 II 385 zu beurteilen hatte. Das Bundesgericht hat den Erwerb eines Naturschutzobjektes durch die Stiftung Vogelwarte geschützt. Die anderslautende in der Beschwerde vorgetragene Behauptung, dass eine Interessenabwägung vorzunehmen sei, hat das Bundesgericht klar verworfen. Die vorgeschlagene Änderung ist m.E. unnötig. Eine Erwerbsbewilligung gestützt auf Art. 64 Abs. 1 lit. e BGG ist derart selten, dass sich ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf nicht aufdrängt. Die vorgeschlagene Beschränkung des Erwerbs widerläuft auch den von der Landesregierung geäußerten Absichten zur Stärkung des Artenschutzes.
- (41) Antrag: Auf die vorgeschlagene Änderung von Art. 64 Abs. 1 lit. e BGG ist zu verzichten.

f) Widerruf von Bewilligungen (Art. 71 Abs. 1 BGG)

- (42) Neu soll die Bewilligung auch widerrufen werden können, wenn Auflagen nicht eingehalten wurden. Dem ist anzufügen, dass diese Formulierung zu strikt ist. Nicht jede Missachtung einer geringfügigen Auflage dürfte im Lichte der Verhältnismässigkeit einen Widerruf rechtfertigen. Zu begrüßen ist, dass der Bundesrat nun, anders als noch in der Botschaft zur AP 2022+ nun davon absieht, Erwerbsbewilligungen zu befristen.

g) Zwangsversteigerung und Verwendung Mehrerlös: Art. 72 Abs. 1^{bis} BGG

- (43) Dass bei einer Verwertung der Mehrerlös dem Kanton zufallen soll, und der Eigentümer nur seine Gestehungskosten erhalten soll, ist abzulehnen. Es ist absehbar, dass sich diesfalls gerichtliche Auseinandersetzungen über die Höhe von Gestehungskosten ergeben würden. Zudem ist der administrative Aufwand bei Grundeigentümer und dem Kanton m.E. erheblich.
- (44) Der Verweis auf das Verfahren zur Zwangsvollstreckung nach SchKG «passt» m.E. überhaupt nicht. Zudem ist zu beachten, dass in jenem Verfahren generell keine Preisgrenze gilt (Art. 63 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 BGG). Zudem können Grundpfandgläubiger im SchKG-Verfahren das Grundeigentum ohne Selbstbewirtschaftung erwerben (Art. 64 Abs. 1 lit. g BGG). Es könnte also der Fall eintreten,

dass ein solcher Betrieb oder Grundstück dann von einer Bank erworben würde. Vorschlag zu Art. 72 Abs. 1^{bis} BGG:

«Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gestehungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.»

III. In der Vernehmlassungsvorlage fehlende Bestimmungen

III.1 Gewinnanspruchsrecht an Anteilsrechten

(45) In Rechtsprechung und Lehre ist umstritten, bzw. ungeklärt, ob das geltende Recht den Gewinnanspruch der Miterben nach Art. 28 ff. BGGB auch auf Anteilsrechte an Kapitalgesellschaften bezieht. Angesichts der aus der Vorlage erkennbaren Bestrebungen, die Kapitalgesellschaften fördern zu wollen, ist dazu eine Klärung dringend erforderlich. Der im Vorentwurf vom 14. November 2018 enthaltene Grundsatz zum Gewinnanspruch an Anteilsrechten ist daher neu aufzugreifen. Das Fehlen einer diesbezüglichen gesetzlichen Regelung kann zu krass stossenden Ergebnissen führen, wenn z.B. die Gesellschaft Bauland schafft und die zuvor zum Ertragswert aus der Erbteilung übernommenen Aktien höherpreisig weiterveräussert werden.

(46) Vorschlag zu Art. 28 Abs. 1 BGGB

«Wird einem Erben bei der Erteilung ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder werden Anteilsrechte an einer Kapitalgesellschaft nach Art. 61 Abs. 1 BGGB zu einem Anrechnungswert unter dem Verkehrswert zugewiesen, so hat jeder Miterbe bei einer Veräusserung Anspruch auf den seiner Erbquote entsprechenden Anteil am Gewinn.»

(47) Zudem sind Art. 41 Abs. 1 und 2 BGGB hinsichtlich der Anteilsrechte wie folgt zu ergänzen:

«¹ Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Veräusserer eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks oder von Anteilsrechten an einer Kapitalgesellschaft nach Art. 61 Abs. 1 BGGB Anspruch auf den Gewinn hat, wenn diese weiterveräussert werden. Dieser Anspruch untersteht den Bestimmungen über den Gewinnanspruch der Miterben, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben.»

«² Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder werden Anteilsrechte an einer Kapitalgesellschaft nach Art. 61 Abs. 1 BGGB zu einem Preis unter dem Verkehrswert veräussert, ohne dass ein Gewinnanspruch vereinbart worden ist, so bleiben zum Schutz der Erben die Bestimmungen über die Ausgleichung und die Herabsetzung (Art. 626–632 und Art. 522–533 ZGB vorbehalten). Die Klage auf Herabsetzung und Ausgleichung verjährt nicht, solange der Gewinn nicht fällig ist (Art. 30).»

III.2 Erwerb durch gemeinnützige Stiftungen

(48) Stiftungen gelten auch nach der Rechtsprechung nicht als Selbstbewirtschafter. Darin ist dem erläuternden Bericht zuzustimmen. Der Erwerb durch eine Stiftung erfordert daher eine Ausnahme von der Pflicht zur Selbstbewirtschaftung nach Art. 64 BGGB (wichtiger Grund). Das Bundesgericht hat kürzlich festgehalten, dass auch eine gemeinnützige Stiftung als Erwerberin in Frage kommen kann (Urteil BGer 2C_601/2021 vom 11. Oktober 2022; ANDREAS WASSERFALLEN, Urteilsbesprechung in: Blätter für Agrarrecht 3/2022, S. 245 ff.).

- (49) Zu beachten ist, dass die Stiftungserrichtung von Todes wegen oder durch Erbeinsetzung nach wie vor keiner Erwerbsbewilligung bedarf (Art. 62 lit a BGG). Zwar kann bereits heute eine Ausnahmebewilligung nach Art. 64 Abs. 1 lit. a BGG erteilt werden, allerdings nur dann, wenn das betreffende Gewerbe im Erwerbszeitpunkt schon längere Zeit verpachtet war. Das ist nicht immer sachgerecht.
- (50) Die nachfolgend vorgeschlagene Formulierung bietet Gewähr, dass nur wenige spezifische Stiftungen derartige Käufe tätigen können, und sie bieten Gewähr für den langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe.
- (51) Vorschlag für Art. 64 lit i BGG (neu):
«Der Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung erfolgt, deren Stiftungszweck dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe dient und das zu erwerbende Gewerbe durch die Stiftung als Ganzes langfristig verpachtet wird.»

III.3 Fehlende Übergangsbestimmung

- (52) Die vorgeschlagenen Änderungen können auch Auswirkungen auf das Zivilrecht (Scheidung, Erbteilung, Ausgleichung und Herabsetzung, z.B. Art. 18 BGG) zeitigen. Es ist daher eine Übergangsbestimmung in das Gesetz aufzunehmen (vgl. Art. 94 bis 95b BGG).

Ich bedanke mich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Franz Wolf

10. Dezember 2024

Qualified Electronic Signature by  SwissID

Franz A. Wolf

Rechtsanwalt und Notar, dipl. Ing. Agr. FH

zusätzlich per eMail an: johnny.fleury@blw.admin.ch

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	Union suisse des paysannes et des femmes rurales USPF Anne Challandes
Adresse / Indirizzo	Laurstrasse 6, 5200 Brugg AG
Datum / Date / Data	04.12.2024

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

L'USPF salue et soutient expressément en particulier les propositions en faveur des conjointes, conjoints et personnes en partenariat enregistré, ainsi que celles visant à renforcer l'exploitation à titre personnel. Ces deux objectifs sont importants pour l'USPF et pour ses membres, ainsi que pour les familles paysannes. L'USPF s'est impliquée et engagée activement dans le cadre du groupe d'accompagnement en faveur de ces modifications. Il est dès lors essentiel pour l'USPF que ces propositions soient mises en œuvre sans modifications visant à les affaiblir, afin de garantir une meilleure égalité entre toutes les parties qui participent ou ont participé à la création de la valeur du foncier agricole, ainsi qu'à la création de plus-values.

L'USPF soutient donc expressément les modifications visant à améliorer la position des conjointes, conjoints et personnes en partenariat enregistré. En effet, ces dernières, quelle que soit la forme choisie pour la vie et le travail en commun, s'impliquent au quotidien dans la vie de l'exploitation agricole - et donc en faveur d'une agriculture familiale et paysanne. Les activités peuvent être diverses, exercées à différents titres et dans des mesures variables, leur contribution, leur importance et leur participation à l'intérêt commun sont cependant essentielles pour l'ensemble de l'exploitation, de la famille paysanne et de l'agriculture. Cela est relevé aussi dans le rapport explicatif.

Il est donc temps que le droit foncier rural s'adapte et leur donne une reconnaissance et une place méritée. Les modifications prévues visent cet objectif. Elles permettront de réduire les conséquences négatives d'une séparation ou d'un divorce. Elles permettront d'ouvrir un peu plus, aux femmes en particulier, les possibilités d'accès aux exploitations agricoles et à la position d'exploitante, seule ou en partenariat. Elles assureront également une meilleure égalité de traitement non seulement pour les partenaires de vie, mais aussi pour les co-héritières et les co-héritiers.

Il est important aussi pour l'USPF de souligner encore ici les possibilités déjà existantes dans le droit suisse et qui sont mises en évidence dans le rapport explicatif, possibilités qui permettent de d'aménager le régime matrimonial et par-là de ménager les conjointes et conjoints non-propriétaires en organisant et réglant la vie et le travail en commun. Il est également possible de réduire les conséquences négatives en cas de séparation ou de divorce. On rappelle ici en particulier l'existence dans le Code civil de dispositions en matière matrimoniale et de dissolution du régime matrimonial s'appliquant spécifiquement à l'agriculture. Il s'agit notamment du droit au gain selon l'article 212, al. 3 CC et de l'augmentation de la valeur d'attribution sur la base de l'article 213 CC.

L'article 213 CC doit être complété pour assurer la clarté nécessaire.

A noter ici que trop souvent, ces solutions spécifiques à l'agriculture sont ignorées de la pratique. De même, il est fréquent que les termes des conventions de divorce fassent obstacle ou empêchent l'obtention ultérieure d'une part au gain, par exemple une mention signifiant que l'accord est conclu « pour solde de tout compte » ou excluant l'exercice ultérieur d'un droit pourtant existant. Même si la présente révision ne porte pas directement sur ce point, nous nous permettons de le relever expressément dans nos remarques, et espérons que cela sera repris à des fins d'information et de sensibilisation de la pratique.

Voir aussi notre remarque ad art. 75, al. 1.

En ce qui concerne le renforcement de l'exploitation à titre personnel, en particulier dans le cadre de la création de personnes juridiques, il est important que le foncier agricole reste en main de l'agriculture, spécifiquement en mains paysannes. La volonté de maintenir une agriculture familiale en mains paysannes, donc de personnes physiques pratiquant l'agriculture au quotidien et de manière concrète doit prévaloir ici. Il en va de même avec la préservation des terres agricoles, vouées à une production alimentaire durable. C'est le cas notamment en rapport aux aspects de protection de la nature et du patrimoine. C'est pour cette raison que l'USPF propose de relever la part du capital et des droits de vote en mains de personnes physiques qui sont exploitantes à titre personnel.

Il est nécessaire aussi de relever que l'accession des femmes et des filles est possible sur le plan juridique de la même manière que celle des hommes et des fils. Il n'y a donc pas là d'inégalité sur le plan juridique à proprement parler. Il convient cependant d'insister sur le fait que l'accent soit fortement mis dans la pratique sur cet aspect, afin de favoriser une évolution positive et de poursuivre celle constatée sur la base des chiffres concernant le nombre de

femmes prenant la tête d'une exploitation agricole, seules ou en partenariat. Il convient également qu'elle s'accroisse tant au niveau des familles que dans le conseil par exemple.

Dans le texte de la révision partielle, il faut enfin prendre garde aux règles en vigueur en matière de langage inclusif, afin notamment que toutes et tous se sentent concernés et pris en compte dans la législation.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 4, al. 2	Accepter	Cette augmentation à une participation de trois quarts est soutenue et bienvenue.
Art. 9, al. 3	L'exploitation à titre personnel peut être réalisée par une société anonyme ou une société à responsabilité limitée, à condition que plus des trois quarts <u>de 90%</u> du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel. Toutes les parts sociales de la personne morale doivent être détenues par des personnes physiques.	L'exploitation à titre personnel doit avoir la plus haute priorité. Ce nouvel alinéa est important, notamment pour l'autorisation de l'acquisition. Pour renforcer l'exploitant à titre personnel, un pourcentage de 90% est essentiel. L'art. 4 donne la possibilité à un non-exploitant de participer à l'acquisition. Pour renforcer l'exploitation à titre personnel, il est important d'exiger une détention du capital et des droits de votes plus importante par des exploitants à titre personnel.
Art. 10, al. 1	Accepter la précision pour la valeur de rendement.	
Art. 15, al. 1	L'héritier qui invoque l'attribution de l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même peut en outre demander l'attribution des biens meubles servant à l'exploitation (bétail, matériel, provisions, etc.). <u>Il en va de même lorsque les biens meubles sont la propriété d'une personne morale.</u>	Avec la création des personnes morales d'exploitation, il est nécessaire de clarifier la situation de la reprise du capital fermier (bien meubles).

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 18, al. 4	<p> Ces investissements sont amortis linéairement sur les durées suivantes: a. investissements dans des installations: 10 ans; b. investissements dans des bâtiments: 20 ans ; c. achat d'entreprises et de terrains et investissements dans des améliorations foncières : 25 ans. </p> <p>En allemand :</p> <p> Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben: a. Investitionen in Anlagen: über 10 Jahre; b. Investitionen in Gebäuden: über 20 Jahre; c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre. </p> <p>Article 213, al. 3 (nouveau) Code civil CC</p> <p>¹ La valeur d'attribution peut être équitablement augmentée</p>	<p> L'USPF est favorable aux modifications dans l'art. 18 et 52 et soutient expressément les durées d'amortissement allongées pour les 3 catégories (lettres a, b et c), en particulier pour les bâtiments et immeubles (lettres b et c), respectivement de 20 et 25 ans. Ces nouvelles durées se réfèrent à la durée de vie économique des biens concernés. Elles assurent une meilleure égalité entre les conjoint-e-s, par exemple en cas de divorce, comme entre cédants et repreneurs ainsi qu'entre héritiers. </p> <p> Cette modification fait partie des 3 propositions destinées à améliorer la position des conjointes et conjoints et donc à répondre à un des axes de la motion à l'origine de la révision partielle de la LDFR. Il est important pour l'USPF et les personnes concernées qu'elle soit maintenue telle que proposée dans le projet. </p> <p> Les améliorations ainsi apportées correspondent à l'époque actuelle. </p> <p> La version allemande devrait être modifiée pour correspondre au texte français. </p> <p> Il convient de compléter l'article 213 CC avec un alinéa supplémentaire faisant expressément référence à cet article 18, al. 4 LDFR. </p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>en raison de circonstances particulières.</p> <p>² Ces circonstances sont notamment les besoins d'entretien du conjoint survivant, le prix d'acquisition de l'entreprise agricole, y compris les investissements, ou la situation financière de l'époux auquel elle appartient.</p> <p>³ L'article 18, al. 4 LDFR s'applique.</p>	
Art. 40, al. 1	<p>Ajouter :</p> <p>Le propriétaire ne peut aliéner une entreprise agricole qu'il exploite avec son conjoint, ou une part de copropriété <u>ou une participation</u> sur ladite entreprise qu'avec le consentement de son conjoint.</p>	Un transfert des participations sur une entité transférée à une personne morale doit aussi être soumis à l'autorisation du conjoint de l'exploitant.
Art. 42, al. 1	Accepter le droit de préemption pour le conjoint.	<p>Ce nouveau droit de préemption pour les conjointes et conjoint, y compris les personnes en partenariat enregistré est salué et soutenu avec vigueur.</p> <p>L'amélioration de la position des conjoints est un des buts expressément prévus dans la modification partielle de la LDFR par la motion adoptée par le Parlement. Elle vise explicitement à améliorer la position des conjointes et conjoints dans l'agriculture. Cette modification est une des trois mesures prévues dans ce sens.</p> <p>Cette proposition permet en particulier de reconnaître la contribution des conjointes et conjoints en faveur des exploitations agricoles et de leur donner une place, une visibilité, en particulier à l'égard des frères et sœurs qui n'ont souvent pas contribué au développement de l'exploitation.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>C'est tenir compte aussi de l'évolution de la société (Zeitgemäss) et répondre à l'attente selon laquelle les partenaires de vie, surtout les femmes, souhaitent voir reconnaître leur engagement, puissent maintenir l'exploitation dans la famille créée par le mariage ou le partenariat enregistré et avoir leur place à la tête des exploitations agricoles. C'est aussi une prise en compte de la nouvelle entité familiale créée avec le mariage ou le partenariat enregistré.</p> <p>A noter que la position en 2^e rang après les descendants, ainsi que les conditions à l'attribution, assurent le cadre de son application.</p>
Art. 49, al. 1, chiff. 2	Accepter comme l'art. 42	Le droit de préemption accordé à la conjointe et au conjoint de l'aliénateur est soutenu. Voir la remarque ci-dessus ad art. 42.
Art. 52, al. 2	Identique à l'article 18, cette modification est acceptée	<p>L'USPF est favorable aux modifications dans les art. 18 et 52 et soutient expressément les durées d'amortissement allongées pour les 3 catégories (lettres a, b et c), en particulier pour les bâtiments et immeubles (lettres b et c), respectivement de 20 et 25 ans. Ces nouvelles durées se réfèrent à la durée de vie économique des biens concernés. Elles assurent une meilleure égalité entre les conjointes et les conjoints, par exemple en cas de divorce, comme entre cédants et repreneurs ainsi qu'entre héritier.</p> <p>Les améliorations ainsi apportées correspondent à l'époque actuelle.</p> <p>Cette modification fait partie des 3 propositions destinées à améliorer la position des conjointes et conjoints et donc à répondre à un des axes de la motion à l'origine de la révision</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		partielle de la LDFR. Il est important pour l'USPF et les personnes concernées qu'elle soit maintenue telle que proposée dans le projet.
Art. 60, al. 1, let. f et j Let. g	Accepter les précisions et allègements pour le morcellement et le partage matériel. Let. g : préciser ou compléter ?	Les nouvelles possibilités d'autoriser un morcellement sont soutenues. Let. G : Il se pose la question de savoir si la lettre g permet le morcellement d'une parcelle pour compenser les sommes dues à l'ex-conjointe ou à l'ex-conjoint à l'issue d'un divorce. Est-ce que ce serait possible sur la base de la lettre e existante (en cas de difficultés financières) ? Cette possibilité dans le cadre d'un divorce serait importante et utile pour éviter que l'entier d'une entreprise agricole ne doive être vendue ou au contraire éviter que l'ex-conjointe ou l'ex-conjoint ne renonce à ses prétentions par loyauté envers ses enfants et l'exploitation. A noter que cela est souvent le cas. Dans le cas contraire, il convient d'ajouter une précision ou cette modification à cette révision partielle.
Art. 61, al. 1	Accepter	Cette modification est acceptée et est en cohérence avec les modifications concernant les personnes morales.
Art. 62, let. h	Accepter cette restriction	L'USPF soutient cette adaptation importante qui devrait permettre d'éviter des achats de remplacement réel à des prix surévalués.
Art. 64, al. 1, let. d, e et h	Art. 64, al. 1, let. d, e et h	L'USPF soutient les modifications qui précisent que les exceptions pour l'exploitant à titre personnel doivent se limiter

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>1 Lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire; c'est notamment le cas lorsque:</p> <p>d. l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger au sens de l'art. 17 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire⁴ ou un objet d'importance nationale au sens de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage est concerné et l'acquéreur l'acquiert dans le but d'assurer cette protection <u>et qu'un exploitant à titre personnel ne peut pas garantir le respect des intérêts de protection en respectant les charges nécessaires.</u> il démontre que la protection est ainsi mieux assurée à long terme;</p> <p>e. l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection;</p> <p>h. une quote-part maximale <u>de 10%</u> d'un quart du capital et des voix d'une société anonyme ou d'une société à responsabilité limitée au sens de l'art. 4, al. 2 soit acquise et que les conditions prévues à l'art. 9, al. 3 soient respectées.</p>	<p>aux objectifs légaux. Toutefois, il est nécessaire de renforcer l'exploitant à titre personnel qui peut aussi apporter la protection demandée par la loi.</p> <p>En cohérence avec la modification demandée dans l'art. 9, il convient ici de prévoir une quote-part maximale de 10% pour le capital et les voix disponibles pour des acquéreurs non-exploitants à titre personnel.</p>
Art. 71, al. 1	Accepter la modification	Cette modification permettra de révoquer une décision dont les charges ne sont pas respectées. L'USPF la soutient.
Art. 72, al. 1bis	Accepter la modification sous réserve que l'art. 59, let. d et l'art. 63, al. 1, let. b restent applicables.	L'USPF soutient cette modification qui permet à l'autorité compétente d'ordonner d'autres mesures pour rétablir un état conforme au droit.
Art. 73, al. 2	La modification est soutenue.	L'augmentation de la charge maximale est soutenue parce

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>qu'elle est plus en adéquation avec les coûts de la construction et rend le financement possible. Toutefois, il reste important de vérifier la viabilité économique lors d'un octroi de crédit.</p> <p>La détermination de la viabilité économique doit aussi prendre en compte le travail de la conjointe ou du conjoint, qu'il soit rémunéré ou non, accompli dans l'exploitation ou à l'extérieur de celle.</p>
Art. 75, al. 1	La modification est soutenue.	<p>Le dépassement de la charge maximale sans autorisation pour garantir des droits matrimoniaux est soutenu. C'est une mesure qui permettra d'éviter aux ex-conjointes et ex-conjoints de se sentir obligés de renoncer à leurs prétentions pour ménager l'exploitation et sa suite.</p> <p>Trop souvent, les termes des conventions de divorce font obstacle ou empêchent l'obtention ultérieure d'une part au gain, par exemple avec la mention pour solde de tout compte. Même si la présente révision ne porte pas sur ce point, nous nous permettons de le relever expressément dans nos remarques, et espérons que cela sera repris à des fins d'information et de sensibilisation de la pratique.</p>
Art. 79, al. 2	<p>Modifier en maintenant la formulation actuelle :</p> <p>Art. 79, al. 2 ² Le <u>Département fédéral de justice et police</u> Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) statue sur la reconnaissance et publie sa décision dans la Feuille fédérale.</p>	<p>Vu la nature de la LDFR, les thèmes et objets qu'elle règle, ainsi que sa position dans la législation sur le plan systématique, comme appartenant aux droits réels et donc au droit privé, il convient de maintenir la compétence comme actuellement.</p>
Loi fédérale sur le bail à ferme agricole	Modifier en maintenant la formulation actuelle :	Voir la remarque ci-dessus.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 58, al. 1	Art. 58, al. 1 1 Les actes cantonaux qui se fondent sur la présente loi doivent être portés à la connaissance du <u>Département fédéral de justice et police</u> Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche.	

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	Landwirtschaftsdirektorenkonferenz, LDK Auskunftsperson: Roger Bisig, Generalsekretär, roger.bisig@ldk-cdca.ch , G 031 320 11 52; mobile 079 434 11 39
Adresse / Indirizzo	Haus der Kantone, Speichergasse 6, 3011 Bern
Datum / Date / Data	Bern, 25.11.2024

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Allgemeine Bemerkungen

Die in Vernehmlassung gegebenen Änderungen des BGBB entsprechen in etwa den bisherigen Diskussionen in den entsprechenden Vorbereitungsgremien, namentlich der Begleitgruppe BGBB Teilrevision, WAK-S Motion 22.4253. Gegenüber den dortigen Diskussionen hat die Vernehmlassungsvorlage leider nicht wirklich gewonnen.

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 (im Nachgang zur gescheiterten Vorlage AP22+) fundiert zu prüfen und zu diskutieren, eine angepasste Vorlage auszuarbeiten und diese als eigenständiges Geschäft dem Parlament bis spätestens Ende 2025 zu unterbreiten. Im Fokus des Auftrages 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. Die Motion schweigt sich über die Notwendigkeit der vorzuschlagenden Änderungen sowie über deren Ausrichtung und Zielsetzung aus.

Im Erläuternden Bericht zur Vernehmlassungsvorlage begegnet der Bundesrat diesem Mangel nicht mit eigenen Überlegungen. Insbesondere für die im privatrechtlichen Teil des BGBB vorgeschlagenen Änderungen fehlen plausible Begründungen. Bei den zu ändernden öffentlich-rechtlichen 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.

Erläuternder Bericht, Auswertung der Vernehmlassung und Ausarbeitung der Botschaft

Der erläuternde Bericht verzichtet weitgehend 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 berühren. Auf der Basis einer solchen Analyse liesse sich auch der Änderungsbedarf besser herleiten und der Sinn der vorgeschlagenen Änderungen umfassender darstellen.

Bei einer Gesetzesrevision gehört die Botschaft wie die Ratsprotokolle zu den materialen und dient als erste Quelle der Interpretation der revidierten gesetzlichen Bestimmungen. Die in der Botschaft dargelegten Argumentationen müssen darum sachlich und fachlich absolut korrekt und umfassend sein. Denn in der Anwendung des Gesetzes werden sie zur Begründung von Entscheiden herangezogen werden, die vor Gericht Bestand halten sollten. In dieser Hinsicht erfordert der erläuternde Bericht, als Kern einer künftigen Botschaft eine gründliche Überarbeitung. Insbesondere sind die behandelten Fragestellungen nicht nur aus der Perspektive des Landwirts / Unternehmers, sondern auch aus der Perspektive der Zielsetzungen des BGBB zu diskutieren. Auch sind konsequent die Begrifflichkeiten und die Sprache des ZGB zu verwenden. Wir bedauern dies, verzichten allerdings auf die Berichtigung der zahlreichen zu berichtigenden Textpassagen im erläuternden Bericht. Bei der Erarbeitung einer allfälligen Botschaft an das Parlament, müssen diese Mängel allerdings ausgeräumt werden. Dazu sind wir gerne behilflich.

Wir fordern, dass die Auswertung der Vernehmlassung und die Erarbeitung der Botschaft an das Parlament einer Expertenkommission übertragen wird, in

welcher die Kantone mit mindestens vier Personen ihrer Wahl Einsitz nehmen. Ebenfalls in die Expertengruppe zu berufen sind Vertreter der Schweizerischen Gesellschaft für Agrarrecht, die insbesondere mit dem privatrechtlichen Teil des BGBB vertraut sind. Die Leitung ist einer mit dem Agrarrecht vertrauten Person ausserhalb der Bundesverwaltung zu übertragen. Die Kosten für diese Experten und die Tätigkeit der Expertenkommission sind vom Bund zu tragen.

Änderungsbedarf aus Sicht Kantone

Wie ausgeführt, begründen weder die Motion noch der Bundesrat Richtung und Notwendigkeit der vorgeschlagenen Änderungen. Die Kantone begegnen 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. Das ZGB regelt u.a. das Eigentum an Grundstücken und den Rechtsverkehr damit. Soweit für landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke, aufgrund des gesellschaftlichen Konsenses und des strukturpolitischen Leitbildes, ergänzende Bestimmungen zu jenen des ZGB zu beachten sind, so sind sie im BGBB festgehalten. Dieses ist somit ein Ergänzungserlass zum ZGB und regelt primär eigentumsrelevante politische Fragen des für die Gesellschaft wichtigen Landwirtschaftslandes.
- Ziele und Mittel des BGBB sind in Artikel 1 BGBB festgehalten und werden von der LDK uneingeschränkt geteilt. Die LDK sieht auch weiterhin den gesellschaftlichen Konsens für das BGBB als gegeben an. Dennoch stellt sich die Frage, ob die Beschränkungen im Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben, so wie sie das BGBB vorsieht, den Entwicklungen von Gesellschaft und Landwirtschaft der letzten 30 Jahre noch vollkommen gerecht werden. Die LDK macht dazu folgende Aussagen, im Sinne von vorläufigen Feststellungen, die für eine allfällige Botschaft noch zu untermauern wären:
 - Das strukturpolitische Leitbild des BGBB hat funktioniert. Die Landwirtschaftsbetriebe sind grösser geworden. Um wieviel, wäre noch zu belegen. Aus den Daten des landwirtschaftlichen Strukturwandels ist anzunehmen, dass auch die landwirtschaftlichen Grundstücke im Eigentum von Selbstbewirtschaftern 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. Die kantonalen BGBB-Behörden 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 bereits heute zu. Solche im öffentlichen Interesse liegende 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 in für Selbstbewirtschafter unerschwingliche Höhen. Das wiederum untergräbt das Ziel des BGBB, welches übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden bekämpfen will, was ein Missstand ist.
 - Die zunehmende Spezialisierung der Landwirtschaftsbetriebe ist sowohl eine Folge des Strukturwandels wie auch der Marktverhältnisse. Auch hier wäre das Ausmass noch zu eruieren. Nach der Spezialisierung und der Rationalisierung beobachten die Kantone 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. Das scheint relativ weit weg vom Idealbild eines vielseitigen über die Generationen weitergegebenen gemisch-

ten Betriebes mit Tierhaltung und Pflanzenbau zu sein, wie es in den 1980er Jahre noch vertreten werden konnte. Beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben privilegiert das BGGB den Selbstbewirtschafter, ein Herzstück des BGGB. Gleichzeitig ist die Umgehungsgefahr gross, weshalb die Bewilligungsbehörden Selbstbewirtschaftung zurückhaltend beurteilen. Können sie damit den oben beschriebenen jüngeren Entwicklungen der Landwirtschaft dennoch gerecht werden?

- Wachstum, Spezialisierung, Neuausrichtung verursachen Investitionen und Kosten. So sind die Bilanzsummen der Landwirtschaftsbetriebe im Schnitt stark gewachsen. Mit Blick auf die Botschaft an das Parlament müssten in diesem Bereich unbedingt vertiefte Analysen vorgenommen werden. Von besonderem Interesse ist die Veränderung in der Kapitalstruktur der Betriebe. Die Kantone beobachten steigende Werte, was die Finanzierung etwa von Investitionen, Erbteilungen oder Hofübergaben zu Lebzeiten herausfordernd machen. Dabei kommt dem Aspekt der «gerechten» Aufteilung des Wertzuwachses eine grosse Bedeutung zu. Kann hier das BGGB den beteiligten mehr Eigenverantwortung übertragen, ohne das Ziel der Verhütung der Überschuldung und das Profil des Selbstbewirtschafters aufzugeben?

Antworten der Kantone auf den Änderungsbedarf

Aufgrund des oben ausgeführten Änderungsbedarfs unterstützt die LDK insbesondere folgende Anpassungen des BGGB:

Unter dem Titel Stärkung der Selbstbewirtschaftung:

- und nach dem Grundsatz der gleich langen Spiesse bei im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben: Erwerb von Realersatz durch das Gemeinwesen inklusive Kantone und Gemeinden und für alle Zwecke nach den die Ziele des BGGB achtenden regeln von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGGB;
- Aktualisierung der Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung auf die inzwischen erreichten Fortschritte in der Umsetzung von RPG und NHG.

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 BGGB. Diese Bestimmungen müssen weiterhin wortgleich mit der entsprechenden Bestimmung des ZGB sein.

Unter dem Titel Stärkung des Unternehmertums:

- Die präzisieren Regelungen zu den juristischen Personen sowie die Möglichkeit bei Aktiengesellschaften und GmbH, deren Hauptaktivum aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe besteht, bis zu einem Viertel der Anteils- und Stimmrechte an nicht Selbstbewirtschaftler zu übertragen;
- Erhöhung 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 Businessplanes.
- Die Möglichkeit ein landwirtschaftliches Gewerbe aufzuteilen, sofern jeder daraus entstehende Teil für sich wiederum ein landwirtschaftliches 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 ermögliche 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.

Verschiebung der Zuständigkeit von EJPD / BJ zu WBF / BLW wird abgelehnt.

- Von der Sache her, fallen sowohl BGGB wie auch LPG, beides Ergänzungserlasse zum ZGB, in die fachliche Zuständigkeit des EJPD bzw. des Bundesamtes für Justiz, welches für das gesamte Privatrecht zuständig ist.
- Beide Gesetze betreffen relativ gesehen Detailfragen des Privatrechts. Um ihnen gerecht zu werden, sind aber umfassende Kenntnisse und ein vertieftes Verständnis von ZGB und OR Voraussetzung. Das BLW befasst sich mit einem Sachgebiet des öffentlichen Rechts, einer gänzlich anderen Aufgabe.

Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress gestützt auf die Artikel 26, 36, 104 und 122 der Bundesverfassung ¹	Zustimmung	Sachlich gleicher Bezug aber Nummerierung angepasst an die revidierte Bundesverfassung vom 18.04.1999
Ersatz eines Ausdrucks In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch «WBF».		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. Von der Sache her regelt das ZGB u.a. das Eigentum etwa an Grundstücken und den Rechtsverkehr damit. Zwei zentrale Aspekte, die eine Gesellschaft wesentlich definieren. In allen Gesellschaften haben landwirtschaftliche nutzbare Grundstücke nochmals eine grössere Bedeutung, denn sie bilden letztlich die Nahrungsbasis. Dieser besonderen Bedeutung tragen die im BGGB festgehaltenen Ziele und Vorschriften Rechnung. Dabei knüpft das BGGB an den allge-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>meinen Regeln des ZGB zum Rechtsverkehr mit Grundstücken an. Sie bilden eine Einheit. Deshalb muss die Zuständigkeit auch einheitlich beim der das ZGB zuständigen Verwaltungsstelle bleiben. Für die kant. Bewilligungs- und Aufsichtsbehörden entscheidend ist, dass die auf Bundesebene für BGGB und LPG zuständige Behörde auch hochgradig kompetent ist.</p> <p>Analog verhält es sich mit dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG). Auch diese baut auf den allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) zur Pacht auf und definiert lediglich einige für die landwirtschaftliche Nutzung besonders relevante Punkte genauer (Art. 1 Abs. 4 LPG).</p>
<p>Art. 4 Abs. 2</p> <p>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.</p>	<p>Ablehnung > Beibehaltung des geltenden Rechts:</p> <p>2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln <u>Mehrheitsbeteiligung</u> an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.</p>	<p>Art. 4 Abs. 2 soll unverändert belassen werden.</p> <p>Damit behalten die im privatrechtlichen Teil des BGGB beim Erwerb von lw GW privilegierten Personen all ihre Rechte. Die Höhe der Mehrheitsbeteiligung spielt weiterhin keine Rolle. Die Grenze liegt bei 51%.</p> <p>Eine Begründung, warum diese vom Gesetzgeber gewollte Schranke gegen Missbrauch geändert werden soll, gibt es nicht.</p> <p>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 wir in dieser Beziehung strenger werden möchten, macht das die Vorbeugemassnahme gegen Missbrauch nach Art. 4 Abs. 2 nicht überflüssig.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 9 Abs. 3</i></p> <p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft 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>Zustimmung</p>	<p>Ein Gesuch 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> <p>Die Bewilligungsbehörde wird die Erwerbsbewilligung 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><i>Art. 10 Abs. 1</i></p> <p>1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenz-zinssatz verzinst werden kann; der Referenzzinssatz entspricht einem langfristigen Kapitalkostensatz, der das Fremdkapital, das Eigenkapital und das Branchenrisiko berücksichtigt.</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>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Für die Feststellung des Ertrags und des Referenzzinssatzes wird auf das Mittel mehrerer Jahre abgestellt.		
<p><i>Art. 18 Abs. 4</i></p> <p>4 Diese Investitionen werden 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>	Zustimmung	<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 Geschwistern, den Scheidungswilligen führen.</p> <p>Die LDK unterstützt 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><i>ZGB</i></p> <p><i>Art. 213</i></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 über-</p>	<p>Antrag: Art. 213 Abs. 3 (neu) ZGB:</p> <p>3 Investitionen werden nach Massgabe von Art. 18 Abs. 4 BGGB angerechnet.</p>	<p>Art. 213 ZGB ist analog Art. 18 Abs. 4 BGGB anzupassen. Heute sind die Art 213 ZGB, Art. 18 und 52 BGGB sinngemäss gleichlautend, was weiterhin der Fall sein muss. Das ist besonders sind Scheidungen wichtig. Es soll keine Interpretationslücken zwischen ZGB und BGGB geben.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
lebenden Ehegatten, der Ankaufspreis des landwirtschaftlichen Gewerbes einschliesslich der Investitionen oder die Vermögensverhältnisse des Ehegatten, dem das landwirtschaftliche Gewerbe gehört.		
<p><i>Art. 42 Abs. 1</i></p> <p>1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen:</p> <p>1. jeder Nachkomme des Veräusserers;</p> <p>2. der Ehegatte des Veräusserers;</p> <p>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>	<p>Antrag: Streichung</p> <p>1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen:</p> <p>1. jeder Nachkomme des Veräusserers;</p> <p>2. der Ehegatte des Veräusserers;</p> <p>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>	<p>Es besteht keine ausreichende Begründung für die Einführung eines Vorkaufsrechtes für den Ehegatten an zweiter Stelle. Die familienpolitischen Ziele des BGG, nämlich die Erhaltung eines lw GW in der Familie bzw. im eigenen Stamm zu ermöglichen und die Bevorzugung der zur Selbstbewirtschaftung geeigneten Familienmitglieder, können ein solches Vorkaufsrecht für den Ehegatten / die Ehegattin nicht rechtfertigen.</p> <p>Wir schliessen nicht aus, dass ein solches Vorkaufsrecht in wenigen sehr speziellen Fällen eine konfliktgeladene Situation entspannen könnte. Doch dies genügt nicht zur Begründung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts.</p> <p>Nach Auffassung der Kantone sollten sich Bauernfamilien intensiver und proaktiver mit den Themen ehelicher Güterstand, Ehe- und Erbverträge und den Möglichkeiten die Familie von den finanziellen Risiken ihrer Geschäftstätigkeit abzuschirmen befassen. Die hierzu getroffenen Vorkehrungen sind im Laufe des (Geschäfts-) Lebens den sich ändernden Erfordernissen anzupassen.</p>
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	Antrag: Streichung	Siehe Ausführungen zu Art. 42 Abs. 1 BGG

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>1 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>2. jeder Nachkomme, der Ehegatte, jedes Geschwister und Geschwisterkind so-wie der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten;</p>	<p>2. jeder Nachkomme, der Ehegatte, jedes Geschwister und Geschwisterkind so-wie der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten;</p>	
<p><i>Art. 52 Abs. 2</i></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 beschrieben.</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Siehe Bemerkungen zu Art. 18 Abs. 4</p>
<p><i>Art. 58 ff Realteilungs- und Zerstückelungsverbot</i></p>		<p>Die Regeln zum Realteilungs- und Zerstückelungsverbot genügen allen Ansprüchen und Fällen. Die Ausscheidung von Flächen für nach Plänen der Raumplanung zu erstellende öffentliche Werke oder andere Werke, wofür die Enteignung geltend gemacht werden kann, ist problemlos. Sie stützt sich</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		auf Art. 6 i.V.m. Art. 60 Abs. 1 Bst. a BGBB.
<p><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. f</i></p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, 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 <u>eines landwirtschaftlichen Gewerbes</u> 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 wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.</p>	<p>Unter geltendem Recht kann eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot 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% der Betriebsflächen Zupachten. 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 Ausnahmegewilligung 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. Idee und Begründung gut.</p> <p>Aber der Wortlaut der Änderung widerspiegelt die Idee jedoch unzutreffend. Sie setzt beim Pächter nämlich nicht voraus, dass der Pächter eines lw GW ist.</p> <p>Die Ausnahmegewilligung 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</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>zu errichtende Baurecht zu einem kleinen Grundstück wird (Art. 2 Abs. 3 BGGb) und aus dem Geltungsbereich des BGGb fällt, obschon das Baurecht eine lw. Baute oder Anlage umfasst. Aber das betroffene lw GS gehört eben nicht zu einem lw GW. Die Argumentation des Kommentars (Art. 6 Note 17c) ist nicht anwendbar. Diese neuen Baurechte müssen explizit dem BGGb unterstellt werden. Es braucht einen neuen Bst. e zu Art. 2 Abs. 2 BGGb.</p>
<p><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. j (neu)</i></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 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Das BGGb bezweckt die Struktur der bodenbewirtschaftenden Landwirtschaft zu verbessern und namentlich Familienbetriebe zu erhalten (Art. 1 Abs. 1 Bst. a). Es räumt daher dem Selbstbewirtschafter beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken eine prioritäre Stellung ein und sorgt mit der Bedingung des ortsüblichen Bewirtschaftungssperimeters (Art. 63 Abs. 1 Bst. d) und dem Realteilungsverbot nachhaltig für eine Verbesserung der Strukturen. Letzteres wirkt sich positiv auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Betriebe aus. Dieses strukturpolitische Leitbild des BGGb funktioniert. Seit Einführung des BGGb 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 unterstützt die LDK die Möglichkeit der Realteilung für landwirtschaftliche Gewerbe, wenn nach der Realteilung zwei oder mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 Absätze 1 bis 3</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>BGBB weiter bestehen.</p> <p>Die bei der Teilung entstehenden lw GW müssen ausdrücklich ohne die Möglichkeiten von Art. 7 Abs. 4 auskommen. Es gilt die Errichtung zusätzlicher Bauten zur verhindern (Salamitaktik). Gerade vor dem Hintergrund der vom Parlament am 29.09.2023 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 lw GW alle dafür notwendigen Bauten und Anlagen vorhanden sind.</p>
<p><i>Art. 61 Abs. 1</i></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 <u>oder 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>Derartige 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 Stimmrechte vergessen gegangen. Diese sind zu ergänzen. Insbesondere Aktiengesellschaften kennen verschieden Arten von Aktien, darunter durchaus auch solche ohne Stimmrechte. Fehlt dieses, kann er trotz Kapitalmehrheit, sein Durchgriffsrecht nicht ausüben, hat also keine eigentümerähnliche Stellung und genügt somit den Anforderungen an den Selbstbewirtschafter nicht.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Anteilseigner (z.B. Aktionäre) einer juristischen Person (z.B. AG oder GmbH) haben keinen unmittelbaren Anspruch auf Vermögenswerte (z.B. lw GS oder lw GW) der juristischen Person. Entsprechend löst die Übertragung von Anteilsrechten (auf eine andere Person) keinen sachenrechtlichen Eigentümerwechsel 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 quasi 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. Die Juristen sprechen vom sog. Durchgriffsrecht.</p>
<p><i>Art. 62 Bst. h</i></p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:</p> <p>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 Ar. 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 höchst zulässigen Preis, wieder gleich Voraussetzungen. Die Möglichkeit der unkontrollierten Preistreiberei und der Landhortung 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 Gemein-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		wesen oder dessen Anstalten Flächen erworben werden sollen, bleiben von dieser Änderung unberührt.
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. d</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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>Ändern</p> <p>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone nach Artikel 17 <u>Absatz 1</u> des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt oder ein Objekt (...)</p>	<p>Aufgrund der Fortschritte in der Umsetzung des RPG und des NHG, insbesondere der Inventarisierung und Sicherung von Schutzobjekte, ist ein Erwerb als Massnahme zur Erhaltung und zum Schutz des konkreten Objektes seltener mehr notwendig. Inventarisierung und Zuteilung in eine Schutzzone nach Art. 17 Abs. 1 RPG mit den entsprechenden Auflagen/Zonenvorschriften genügen in der Regel. Art. 17 Abs. 2 RPG sind eben keine Schutzzonen.</p> <p>Die Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip soll denn auch nur gewährt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass nur der Erwerber des betreffenden lw GS durch ihn die Schutzziele langfristig sicherstellen kann, weil andere Massnahmen nicht genügen.</p> <p>Auf diese Weise unterstützt das BGGB auch die Umsetzung des NHG im Bereiche der Schutzobjekte, und die Koordination mit dem RPG.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. e</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Die Erwähnung der Objekte des Naturschutzes ist nicht mehr erforderlich. Seit Einführung des BGGB haben die Umsetzung des NHG und des RPG enorme Fortschritte gemacht. Inventarisierte Objekte des NHG, welche Auswirkungen auf die Bewirtschaftung eines lw GS haben, sind inzwischen Schutzzonen nach Art. 17 Abs. 1 RPG zugeteilt. Deshalb genügt ihre Behandlung unter Art. 64 Abs. 1 Bst. d</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>nachweist, namentlich wenn:</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p>		<p>BGBB.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. h</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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>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- und Stimmrechte ebenfalls natürlichen Personen gehören (Art. 9 Abs. 3 E-BGBB).</p> <p>Art. 61 Abs. 1 E-BGBB unterstellt neu die Übertragung von Anteilen und Stimmrechten von Aktiengesellschaften und GmbH, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, ausdrücklich der Bewilligungspflicht.</p> <p>Maximal 25% 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 von nicht selbstbewirtschafteten gehalten werden. Dafür ist ihnen eine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftsprinzip zu gewähren.</p>
<p><i>Art. 71 Abs. 1</i></p> <p>1 Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn</p>	<p>Ändern</p> <p>1 Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn</p>	<p>Das BGBB bezweckt, die Rolle der Selbstbewirtschaftenden beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken, und damit das landwirtschaftliche Grundeigentum zu fördern (Art. 1 Abs. 1 Bst. a und b BGBB). Seit der</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.</p>	<p>der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder <u>Bedingungen oder</u> Auflagen nicht einhält.</p>	<p>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 Selbstbewirtschafter 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 ausgewählte kaufkraftstarken Kundenkreis. Aufgrund eingangs beschriebener Entwicklung, stellen öfter Neueinsteiger, die nicht aus einer Bauernfamilie abstammen, Erwerbsgesuche. 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>Gemäss den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts können die kantonalen Behörden ihrer Verfügung bei Bedarf Nebenbestimmungen in Form von Bedingungen oder</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Auflagen beifügen, ohne dass dies ausdrücklich in einer gesetzlichen Norm erwähnt wird. In Anwendung dieses Grundsatzes sollen die Bewilligungsbehörden vermehrt Erwerbsbewilligungen mit konkreten Auflagen erteilen. Dabei steht die Sicherung der mit dem Gesuch um eine Erwerbsbewilligung glaubhaft dargelegten Selbstbewirtschaftung im Vordergrund. Will beispielsweise ein Käufer ein lw GS erwerben und darauf Kräuter und Blumen für die Spitzengastronomie produzieren, so besteht ein Teil der als Selbstbewirtschafter geforderten Qualitäten, im Wissen um diesen Kräuteraanbau. Verfügt der Käufer über das notwendige Wissen für diesen Kräuteraanbau, nicht aber über jenes für andere betriebszweige, so könnte der Kräuteraanbau zur Bedingung oder Auflage gemacht werden.</p> <p>Weiterhin müssen im Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung, alle Bedingungen nach Art. 63 Abs. 1 BGBB erfüllt sein. In obigem Beispiel ist die Erteilung der Bewilligung unter der Bedingung, dass sich der Gesuchsteller nachträglich das für den Kräuteraanbau notwendige Wissen aneignet, also 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 recht-mässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den</p>	<p>Ändern</p> <p>1bis Erweist sich <u>die Berichtigung des Grundbuches durch die Rückabwicklung des nichtigen Rechtsgeschäftes</u> eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen <u>im Einklang mit Art. 1 Abs. 1 BGBB</u> zur Wiederherstellung des recht-mässigen Zustandes anordnen, <u>namentlich die Veräusserung an einen Selbstbewirtschafter</u>. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gestehungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös</p>	<p>Hat die Bewilligungsbehörde eine Bewilligung widerrufen, so ist das betreffende Geschäft nichtig und also das Grundbuch zu berichtigen, was die Bewilligungsbehörde anordnet.</p> <p>Die Berichtigung des Grundbuches besteht darin, dass die vor der Eintragung des nichtigen Geschäfts bestehenden Eigentumsverhältnisse wieder herbeigeführt werden. Beim Widerruf einer Erwerbsbewilligung bedeutet dies die Rückabwicklung des Grundstückslaufs.</p> <p>Immer wieder treten Fälle auf, wo besondere Umstände den zivilen Parteien die Rückabwicklung des Geschäftes verunmöglichen. Solche Umstände können etwa der Tod einer der</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Vertragsparteien oder die Unmöglichkeit der Finanzierung sein. Es entsteht eine Patt-Situation: Die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnisse sind falsch und bleiben es, weil sie aufgrund der Umstände nicht berichtigt werden können.</p> <p>In solchen Situationen soll die Bewilligungsbehörde, im Einvernehmen mit den betroffenen Parteien und den Zielsetzungen des BGBB, die Berichtigung des Grundbuches auf andere Weise als durch die Rückabwicklung des Kaufgeschäftes anordnen können. Im Vordergrund steht die Veräusserung an einen Selbstbewirtschafter allenfalls gefolgt oder kombiniert mit einer öffentlichen Ausschreibung (Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGBB).</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist nicht anwendbar, da keine Forderungen einzutreiben sind.</p>
<p><i>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz</i></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 BGBB bei 135% des Ertragswertes. In dieser Zeit haben mehrere Revisionen der Ertragswertschätzung die Ertragswerte angehoben, was den finanziellen Spielraum, ausgedrückt in Franken, ebenfalls erhöht hat. Durch die Anhebung der Belastungsgrenze wird dieser noch einmal angehoben. Durch die Beibehaltung und den Ansatz von 150% trägt die Belastungsgrenze der Zielsetzung der Verhütung der Überschuldung (Art. 1 Abs. 2 Bst. b BGBB) weiterhin genügend Rechnung.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 75 Abs. 1 Bst. e</i></p> <p>1 Keine Belastungsgrenze besteht für:</p> <p>e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund eines rechtskräftigen Gerichtsentseides über die Ehescheidung oder Ehetrennung.</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Wichtig ist, dass die Bewilligungsbehörde die Tragbarkeit der Gesamtverschuldung prüfen und somit die Höhe der richterlich festgesetzt Abfindung hinterfragen muss.</p>
<p><i>Art. 79 Abs. 2</i></p> <p>2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid 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>Von der Sache her regelt das ZGB u.a. das Eigentum etwa an Grundstücken und den Rechtsverkehr damit. Zwei zentrale Aspekte, die eine Gesellschaft wesentlich definieren. In allen Gesellschaften haben landwirtschaftliche nutzbare Grundstücke nochmals eine grössere Bedeutung, denn sie bilden letztlich die Nahrungsbasis. Dieser besonderen Bedeutung tragen die im BGGB festgehaltenen Ziele und Vorschriften Rechnung. Dabei knüpft das BGGB an den allgemeinen Regeln des ZGB zum Rechtsverkehr mit Grundstücken an. Sie bilden eine Einheit. Deshalb muss die Zuständigkeit auch einheitlich beim der das ZGB zuständigen Verwaltungsstelle bleiben. Für die kant. Bewilligungs- und Aufsichtsbehörden entscheidend ist, dass die auf Bundesebene</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>für BGGB und LPG zuständige Behörde auch hochgradig kompetent ist.</p> <p>Analog verhält es sich mit dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG). Auch diese baut auf den allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) zur Pacht auf und definiert lediglich einige für die landwirtschaftliche Nutzung besonders relevante Punkte genauer (Art. 1 Abs. 4 LPG).</p>
Das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht wird wie folgt geändert:		
<p><i>Art. 58 Abs. 1</i></p> <p>1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.</p>	<p>1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem <u>Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung</u> <u>Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement</u> zur Kenntnis gebracht werden.</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>Von der Sache her regelt das ZGB u.a. das Eigentum etwa an Grundstücken und den Rechtsverkehr damit. Zwei zentrale Aspekte, die eine Gesellschaft wesentlich definieren. In allen Gesellschaften haben landwirtschaftliche nutzbare Grundstücke nochmals eine grössere Bedeutung, denn sie bilden letztlich die Nahrungsbasis. Dieser besonderen Bedeutung tragen die im BGGB festgehaltenen Ziele und Vorschriften Rechnung. Dabei knüpft das BGGB an den allgemeinen Regeln des ZGB zum Rechtsverkehr mit Grundstücken an. Sie bilden eine Einheit. Deshalb muss die Zustän-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>digkeit auch einheitlich beim der das ZGB zuständigen Verwaltungsstelle bleiben. Für die kant. Bewilligungs- und Aufsichtsbehörden entscheidend ist, dass die auf Bundesebene für BGGB und LPG zuständige Behörde auch hochgradig kompetent ist.</p> <p>Analog verhält es sich mit dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG). Auch diese baut auf den allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) zur Pacht auf und definiert lediglich einige für die landwirtschaftliche Nutzung besonders relevante Punkte genauer (Art. 1 Abs. 4 LPG).</p>

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	Schweizer Bauernverband	
Adresse / Indirizzo	Laurstrasse 10, 5201 Brugg	
Datum / Date / Data	17.01.2025	
	Markus Ritter Präsident	Martin Rufer Direktor

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht spielt für unsere Landwirtschaft eine zentrale Rolle und hat sich bewährt.

Entsprechend den in Artikel 1 formulierten Zielen fördert es das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine starke bäuerliche Bevölkerung und eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters, auch des Pächters, beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften und wirkt überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Das bäuerliche Bodenrecht entspricht den Erwartungen unserer Gesellschaft, die eine familienfreundliche Landwirtschaft befürwortet, indem es ihnen erlaubt, über ihre Arbeitsinstrumente zu verfügen und eine Kostenstruktur beizubehalten, von der auch die Konsumentinnen und Konsumenten unseres Landes profitieren und das auch den wesentlichen Beitrag der Ehefrauen und -männer in irgendeiner Form anerkannt.

Insgesamt begrüsst der SBV die vorgeschlagenen Anpassungen, die die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es innerhalb des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen. In einzelnen Punkten sind jedoch Anpassungen der Vorschläge notwendig, damit die Stellung des Selbstbewirtschafters tatsächlich gestärkt wird.

Der SBV fordert, dass die Begleitbotschaft zu dieser Teilrevision verbessert wird, indem insbesondere die Ziele des bäuerlichen Bodenrechts in Erinnerung gerufen werden. Die Veränderungen, die Anpassungen erfordern (insbesondere die gesellschaftlichen), sowie die Änderungen der Gesetzesartikel sollten genau erläutert resp. erklärt werden. Dies würde sicherstellen, dass subsidiäre Informationen vorliegen und eine Formulierung der Verordnungen im gewünschten Sinn ermöglicht wird. Sie fordert auch, dass die Behörden, insbesondere auf Verordnungsstufe, verständliche Praktiken festlegen, die es ermöglichen, die vorgeschlagenen Anpassungen konkret umzusetzen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	Beim Ingress den Artikel 104a der Bundesverfassung hinzufügen.	Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104a einzufügen, der besagt: «Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes; ...».
	Ersatz eines Ausdrucks In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch «WBF».	Keine Bemerkungen.
Art. 2, Abs. 2	e. (neu) Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.	<p>Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 lit. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem. Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGGB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen lit. e notwendig.</p> <p>Im erläuternden Bericht, S.19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGGB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGGB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Baurechtsnehmer kein Gewerbe hat. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig.</p> <p>Der Begriff „Baurecht“ ist bereits im Gesetz enthalten.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 4 Abs. 2	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 mehrheitlich zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.	Art. 4 Abs. 2 ist wichtig für die Unterscheidung zwischen Gewerben und Grundstücken. Diese Bestimmung hat keine Bedeutung für die Anforderung an die Selbstbewirtschaftung für juristische Personen (siehe nachfolgender Art. 9 Abs. 3). Damit die besonderen Bestimmungen für Gewerbe (z. B. Zuweisungsanspruch zum Ertragswert, Vorkaufsrecht usw.) auch für Aktienpakete von juristischen Personen gelten, muss dieses Aktienpaket neu einen Anteil von 75% an der juristischen Person aufweisen (bisher "Mehrheitsbeteiligung").
Art. 4bis (neu)	Besondere Bestimmungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken Die Bestimmungen über landwirtschaftliche Grundstücke gelten auch für Dreiviertelbeteiligungen an juristischen Personen, deren Vermögen hauptsächlich aus landwirtschaftlichen Grundstücken besteht.	Dieser neue Artikel ist notwendig, damit die wenigen Familienrechte in Bezug auf ein kleines Grundstück (< 1 SAK), das sich in den Händen einer landwirtschaftlichen juristischen Person befindet, geschützt werden können... Rechte in Bezug auf landwirtschaftliche Grundstücke müssen auch dann ausgeübt werden können, wenn es nur um Aktien an diesen Grundstücken geht. Zum Beispiel sollte das Vorkaufsrecht der Bauern (Art. 42 Abs. 2 BGBB) auch dann ausgeübt werden können, wenn Aktien an einem kleinen landwirtschaftlichen Grundstück verkauft werden.
	Art. 9 Abs. 3 3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel des Kapitals und der Stimmrechte im Besitz von natürlichen Personen sind, die Selbstbewirtschafteter sind. Sämtliche Anteilsrechte der juristischen Person müssen von natürlichen Personen gehalten werden.	Der SBV unterstützt die Forderung nach drei Vierteln, die eine Verbesserung der aktuellen Situation darstellt.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 10 Abs. 1	Art. 10 Abs. 1 1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenzzinssatz verzinst 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.	Der SBV unterstützt die neue Definition des Ertragswerts, die bereits bei der letzten Überarbeitung der Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert (in Kraft seit dem 1. April 2018) berücksichtigt wurde. Eine Überarbeitung oder Aktualisierung des Leitfadens sollte nicht zu oft durchgeführt werden. Es besteht ein Bedarf an Stabilität für mindestens ein Jahrzehnt mit einem Leitfaden.
Art. 18 Abs. 4	Art. 18 Abs. 4 4 Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben: a. Investitionen in Anlagen: über 10 Jahre; b. Investitionen in Gebäuden: über 20 Jahre; c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre.	Der SBV lehnt diesen neuen Absatz 4 ab, der das zentrale Prinzip des bürgerlichen Bodenrechts, die Übertragung des Betriebs zum Ertragswert, in Frage stellt. Er erhöht den Übernahmewert für die jüngere Generation mit finanziellen Folgen und Auswirkungen auf die zukünftige Rentabilität des Betriebes. Der Gewinnanteil bleibt als Massnahme zum Schutz der Miterben bestehen. Der SBV fordert jedoch, dass im Falle einer Scheidung eine Lösung gesucht wird, um die Situation des nicht bewirtschaftenden Ehepartners zu stärken, nicht aber im Falle einer Erbschaft oder einer Eigentumsübertragung unter Lebenden.
Art. 42 Abs. 1	Art. 42 Abs. 1 1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräußert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen: 1. jeder Nachkomme des Veräußerers;	Der SBV unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräußerers in zweiter Reihe gewährt wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>2. der Ehegatte des Veräusserers;</p> <p>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>Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2</p> <p>1 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>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>	Der SBV unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.
Art. 52 Abs. 2	<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>	Zu berichtigen aufgrund der Ablehnung des neuen Absatzes 4 in Artikel 18.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j	<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten</p>	Der SBV ist mit dem Baurecht an Pächter auch für landwirtschaftliche Grundstücke einverstanden. Wichtig ist aber, dass das Baurecht weiter dem BGBB unterstellt bleibt, auch wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter selber kein Gewerbe hat (deshalb ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig).

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>des Pächters errichtet werden soll;</p> <p>j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Der SBV unterstützt diese Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. Es ist jedoch wichtig, dass eine Koordination mit dem Raumplanungsgesetz stattfindet, insbesondere in Bezug auf die Wohnungen.</p>
Art. 61 Abs. 1	<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 mehrheitlich aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, braucht dazu eine Bewilligung.</p>	<p>Der SBV unterstützt die Genehmigungspflicht auch für Gesellschaftsanteile.</p> <p>Mit dem Begriff mehrheitlich wird genauer definiert welche juristische Person eine Erwerbsbewilligung benötigt. (Übereinstimmung mit Artikel 4, Abs. 2.)</p>
Art. 62 Bst. h	<p>Art. 62 Bst. h</p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:</p> <p>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>Der SBV unterstützt diese wichtige Anpassung. Käufe zum Realersatz sind gemäss Art. 65 mit Bewilligung möglich. Allerdings ist in der Botschaft darauf hinzuweisen, dass Realersatzkäufe nur nach Art. 65 Abs. 1 lit. b zu bewilligen sind. So werden Realersatzkäufe zu übersetzten Preisen verhindert.</p>
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h</p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:</p> <p>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone nach Artikel 17, Abs. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem Bundesgesetz vom 1. Juli 1966</p>	<p>Der SBV unterstützt diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschafter sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1 Abs. 1, eingehalten werden.</p> <p>Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>über den Natur- und Heimatschutz betroffen ist und der Erwerber oder die Erwerberin zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt und ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Auflagen keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet;</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</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</p>	<p>diese Neuerung nicht wirklich eine Stärkung des Selbstbewirtschafters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr bietet für die Einhaltung der Schutzinteressen. Wichtig ist, dass die Schutzzonen, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden kann, genau definiert werden. Es ist wichtig zu klären, welcher Absatz von Artikel 17 des Raumplanungsgesetzes betroffen ist.</p> <p>Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e ist der SBV einverstanden.</p>
Art. 71 Abs. 1	<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>	Der SBV unterstützt diese der zuständigen Behörde eingeräumte Möglichkeit des Widerrufs.
Art. 72 Abs. 1bis	<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 Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	Der SBV unterstützt die Möglichkeit, dass die zuständige Behörde weitere Massnahmen ergreifen kann, um einen rechtskonformen Zustand herzustellen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz 1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.	Der SBV unterstützt diese Erhöhung der maximalen Belastung auf 150 % des Ertragswertes.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Art. 75 Abs. 1 Bst. e 1 Keine Belastungsgrenze besteht für: e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben und des Veräusserers und dessen Ehegatten , sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund ein	Der SBV unterstützt diese Ausnahmen von der Höchstbelastung. Der Gewinnanspruch wird im Artikel 41 bestimmt und dort ist der Ehepartner nicht erwähnt.
Art. 79 Abs. 2	Art. 79 Abs. 2 2 Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.	Der SBV fordert eine Beibehaltung der Unterstellung des bäuerlichen Bodenrechts beim Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD). Das bäuerliche Bodenrecht gehört zu den privatrechtlichen Regelungen in der systematischen Sammlung, ist Teil des 2. Kapitels, folgt auf das Zivilgesetzbuch 211.412.11 und gehört zur Gesetzgebung über die dinglichen Rechte.
Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht Art. 58 Abs. 1	Art. 58 Abs. 1 1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) zur Kenntnis gebracht werden.	Siehe Kommentar bei Art. 79 Abs 2.

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	Regierungsrat des Kantons Aargau
Adresse / Indirizzo	Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Datum / Date / Data	15. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Der Regierungsrat des Kantons Aargau bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Revision des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11) wird grundsätzlich begrüsst und unterstützt. Damit werden den zentralen Elementen gemäss dem Zweckartikel (Selbstbewirtschaftung, Förderung des Familienbetriebs) mit entsprechenden Ergänzungen und Präzisierungen mehr Gewicht und Bedeutung verliehen. Der Kanton Aargau unterstützt in Abstimmung mit der Konferenz der kantonalen Landwirtschaftsdirektoren (LDK) insbesondere folgende Änderungen:

- Nach dem Grundsatz der gleich langen Spiesse wird der Erwerb von Realersatz neu auch für Wasserbauvorhaben bewilligungspflichtig.
- Mit der Aktualisierung der Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung wird auf die inzwischen erreichten Fortschritte reagiert.
- Die Einführung des Vorkaufsrechts für die Ehepartnerin beziehungsweise den Ehepartner.
- Die Präzisierungen der Regelungen betreffend die juristischen Personen.
- Die Erhöhung der Belastungsgrenze als Anpassung an das Niveau des heutigen Finanzierungsbedarfs.

Die im Folgenden aufgeführten Änderungsanträge ergänzen die Vorlage punktuell hauptsächlich mit den in der Praxis gemachten Erfahrungen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 4 Abs. 2	bisherige Regelung beibehalten	<p>Der Art. 4 Abs. 2 soll unverändert belassen werden. Damit behalten die im privatrechtlichen Teil des BGBB privilegierten Personen beim Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben all ihre Rechte. Die Höhe der Mehrheitsbeteiligung spielt weiterhin keine Rolle und soll nicht wie vorgeschlagen auf drei Viertel erhöht werden. Die Grenze soll weiterhin bei einer Beteiligung von 51 % liegen. Aufgrund der fehlenden Begründung ist es nicht nachvollziehbar, warum diese Regelung angepasst werden soll.</p> <p>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 die rechtlichen Grundlagen in dieser Beziehung wie vorgeschlagen strenger werden sollen, macht das die Vorbeugemassnahme gegen Missbrauch nach Art. 4 Abs. 2 nicht überflüssig.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9 Abs. 3	Prüfung	<p>Der neue Absatz 3 dient als einheitliche gesetzliche Regelung, welche sich auf die bisherige Rechtsprechung und daraus abgeleitete Vollzugspraxis in den einzelnen Kantonen stützt.</p> <p>Der Kanton Aargau regt an, die Thematik der Holdingstrukturen bei juristischen Personen zu prüfen. Aufgrund der unsicheren Rechtslage bezüglich Holdingstrukturen und des wachsenden Bedürfnisses nach diesem Gefäss, das durch zunehmend komplexe Betriebsstrukturen verstärkt wird, besteht ein Bedarf an einfachen, klaren und transparenten gesetzlichen Regelungen und Vorgaben.</p>
Art. 10 Abs. 1	Zustimmung	Die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts wurde per 1. April 2018 in Kraft gesetzt. Der vorliegende Absatz 1 basiert auf dieser neuen Anleitung.
Art. 18 Abs. 4	<p>Streichung</p> <p>Diese Investitionen werden 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>	Die vorgesehene Neuregelung führt zu deutlich höheren Übernahmewerten bei der Hofübergabe von landwirtschaftlichen Gewerben innerhalb der Familie. Dadurch wird der gesetzliche Anspruch des Hofübernehmers beziehungsweise der Hofübernehmerin auf Übernahme zum Ertragswert übermässig eingeschränkt. Mit der Anpassung der Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts wurde dem Aspekt der Erbengerechtigkeit durch die generelle Erhöhung, aber auch durch das neue System bei der Wohnraumbewertung, angemessen Rechnung getragen. Mit der bisherigen Regelung besteht zudem weiterhin die Möglichkeit einer angemessenen Erhöhung des Übernahmepreises.
Art. 42 Abs. 1	Zustimmung	Es handelt sich bei diesem Vorschlag um eine legitime und gerechtfertigte Änderung zugunsten der Ehepartnerinnen beziehungsweise der Ehepartner auf dem Landwirtschaftsbetrieb. Als Erbe steht der Ehepartnerin beziehungsweise dem

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		Ehepartner ein Zuweisungsrecht an landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben zu. Damit ist die Gleichschaltung der Rechtslage betreffend die Erbsituation erreicht.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	Zustimmung	Diese Änderung ist eine legitime Anpassung zugunsten der Ehepartnerinnen beziehungsweise der Ehepartner auf dem Landwirtschaftsbetrieb, wenn die Ehepartnerin oder der Ehepartner bereits Miteigentümerin oder Miteigentümer an einem landwirtschaftlichen Gewerbe war.
Art. 52 Abs. 2	Streichung 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 beschrieben.	Vgl. Begründung zu Streichung Art. 18 Abs. 4.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und i	Zustimmung	Die Bestimmung in Buchstabe f) erleichtert die Standortfrage bei landwirtschaftlichen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, wenn der Betrieb nicht über einen passenden Standort auf seinem Eigenland verfügt. Die Bestimmung in Buchstaben j) wird im Kanton Aargau nicht von grosser Bedeutung sein, da die landwirtschaftlichen Gewerbe in der Regel als eigenständige Einheiten beurteilt werden. Bei einer allfälligen Aufteilung ist eine Koordination mit der Raumplanung wichtig. Eine entsprechende Rechtsgrundlage besteht bereits in der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993 (SR 211.412.110). Die bei der Teilung entstehenden landwirtschaftlichen Gewerbe müssen ausdrücklich ohne die Möglichkeiten von Art. 7 Abs. 4 BGGB auskommen (Möglichkeit, fehlende Gebäude zu erstellen). Verwiesen sei hier auch auf

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		die Pflicht zu Verfahrenskoordination nach Art. 4a VBB. Die kantonale Behörde, die für den Entscheid über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zuständig ist, muss feststellen, dass auf den durch die Realteilung entstehenden landwirtschaftlichen Gewerben alle dafür notwendigen Bauten und Anlagen vorhanden sind.
Art. 61 Abs. 1	Ergänzung Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder Aktien und Stammanteile <u>oder Stimmrechte</u> einer juristischen Person erwerben will, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, braucht dazu eine Bewilligung.	Die Bewilligungsbehörden sind vermehrt mit Gesuchen um Erteilung einer Erwerbsbewilligung an juristische Personen konfrontiert. Eine Klärung der hierfür geltenden Regeln ist daher willkommen. Derartige Übertragungen von Aktien und Stammanteilen fallen bisher unter Art. 61 Abs. 3. Durch die explizite Erwähnung der Stimmrechte wird die Rechtssicherheit verbessert.
Art. 62 Bst. h	Zustimmung	Die Einführung des bewilligungsfreien Erwerbs für Realersatz bei Wasserbauvorhaben im Jahr 2011 ist bis heute unverständlich geblieben, da es diesbezüglich mit Art. 65 Abs. 1 lit. b BGG bereits eine bestehende und funktionierende Rechtsgrundlage gab. Diese Regelung führte zudem zu unterschiedlichen Verhältnissen und Beurteilungen, je nach Bedürfnis des Landerwerbs und daher zu unnötigen Unterschieden auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt. Der bewilligungsfreie Erwerb der eigentlichen Projektflächen, die ja auch der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, bleibt bestehen und ist sachgerecht. 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 – also den bekannten Regeln für den Erwerb von Realersatz durch das Gemeinwesen oder dessen Anstalten – folgen. Damit wird der Erwerb künftig günstiger, da

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>er bewilligt werden muss und der Höchstpreiskontrolle unterliegt.</p>
<p>Art. 64 Abs. 1</p>	<p>Änderung</p> <p>Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:</p> <p>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone nach Artikel 17 <u>Absatz 1</u> 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 Erwerb <u>durch die öffentliche Hand erfolgt. Andernfalls hat der Erwerber oder die Erwerberin nachzuweisen, dass die Schutzinteressen des Objekts dadurch langfristig besser gesichert sind;</u></p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</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>Die Ergänzung "Absatz 1" ist sinnvoll, da es sich in Absatz 2 um keine Schutzzonen handelt, sondern um andere geeignete Massnahmen. Aufgrund der Fortschritte in der Umsetzung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700) und des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 (SR 451), insbesondere der Inventarisierung und Sicherung von Schutzobjekten, ist ein Erwerb als Massnahme zur Erhaltung und zum Schutz des konkreten Objekts nicht mehr notwendig. Inventarisierung und Zuteilung in eine Schutzzone nach Art. 17 Abs. 1 RPG mit den entsprechenden Auflagen/Zonenvorschriften genügen in der Regel. Dieser Schutz soll primär mittels der entsprechenden Auflagen und nicht mittels des Eigentums sichergestellt werden.</p> <p>Die Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip soll denn auch nur gewährt werden, wenn die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller mit Ausnahme der öffentlichen Hand nachweist, dass nur die Erwerberin oder der Erwerber des betreffenden landwirtschaftlichen Grundstücks die Schutzziele langfristig sicherstellen kann. Das bedeutet, dass in Fällen, bei denen der Schutz durch eine Organisation besser gewährleistet ist, nach wie vor ein Anspruch auf Erwerbsbewilligung besteht.</p> <p>Die Erwähnung der Objekte des Naturschutzes in Buchstaben e) ist nicht mehr erforderlich. Inventarisierte Objekte des NHG, welche Auswirkungen auf die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Grundstücks haben, sind inzwischen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		Schutzzonen nach Art. 17 Abs. 1 RPG zugeteilt. Deshalb genügt ihre Behandlung unter Art. 64 Abs. 1 Bst. d.
Art. 71 Abs. 1	Ergänzung Die Bewilligungsbehörde widerruf ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder <u>Bedingungen oder</u> Auflagen nicht einhält.	Diese Neuregelung macht den Widerruf einer erteilten Bewilligung einfacher. Bisher war ein Widerruf nur möglich, wenn der Erwerberin beziehungsweise dem Erwerber nachgewiesen werden konnte, dass sie beziehungsweise er im Zeitpunkt der Bewilligung falsche Angaben gemacht hatte. Neu können Auflagen und Bedingungen verfügt werden, welche als Grundlage dienen, einen Entscheid zu widerrufen.
Art. 71 Abs. 1 ^{bis}	Änderung Erweist sich die Berichtigung des Grundbuchs durch die Rückabwicklung des nichtigen Rechtsgeschäfts eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen im Einklang mit Art. 1 Abs. 1 BGGB zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen, namentlich die Veräusserung an einen Selbstbewirtschafter beziehungsweise an eine Selbstbewirtschafterin. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gestehungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.	Hat die Bewilligungsbehörde eine Bewilligung widerrufen, so ist das betreffende Geschäft nichtig. Das Grundbuch ist auch auf Anordnung der Bewilligungsbehörde zu berichtigen. 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. Immer wieder treten Fälle auf, wo besondere Umstände den zivilen Parteien die Rückabwicklung des Geschäfts verunmöglichen. Solche Umstände können etwa der Tod einer der Vertragsparteien oder die Unmöglichkeit der Finanzierung sein. Es entsteht eine Patt-Situation: Die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnisse sind falsch und bleiben es, weil sie aufgrund der Umstände nicht berichtigt werden können. In solchen Situationen soll die Bewilligungsbehörde im Einvernehmen mit den betroffenen Parteien und den Zielsetzungen des BGGB, die Berichtigung des Grundbuchs auf andere Weise als durch die Rückabwicklung des Kaufgeschäfts anordnen können. Im Vordergrund steht die Veräusserung an eine Selbstbewirtschafterin beziehungsweise einen Selbstbewirtschafter allenfalls gefolgt oder kombiniert

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		mit einer öffentlichen Ausschreibung (Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGBB). Die Zwangsversteigerung ist nicht anwendbar, da keine Forderungen einzutreiben sind.
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	Zustimmung	Es geht um eine Erleichterung der Finanzierung, insbesondere für kleinere Investitionen und den Normalbetrieb. Dafür sollen der Betriebsleiterin beziehungsweise dem Betriebsleiter und seinen Gläubigern mehr finanzieller Spielraum und Eigenverantwortung übertragen werden. Die Belastungsgrenze liegt seit der Einführung des BGBB bei 135 % des Ertragswerts. In dieser Zeit haben mehrere Revisionen der Ertragswertschätzung die Ertragswerte angehoben, was den finanziellen Spielraum ebenfalls erhöht hat. Durch die Beibehaltung und den Ansatz von 150 % trägt die Belastungsgrenze der Zielsetzung der Verhütung der Überschuldung (Art. 1 Abs. 2 Bst. b BGBB) weiterhin genügend Rechnung.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Zustimmung	Diese Bestimmung erleichtert die Abwicklung der güterrechtlichen Auseinandersetzung erheblich.



GRÜNE Schweiz

Urs Scheuss
Waisenhausplatz 21
3011 Bern

urs.scheuss@gruene.ch
031 326 66 04

Bundesamt für Landwirtschaft

3003 Bern

per Mail an: gever@blw.admin.ch

Bern, 14. Januar 2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) haben Sie die GRÜNEN zur Stellungnahme eingeladen. Wir danken Ihnen für die Einladung und äussern uns wie folgt.

Die GRÜNEN unterstützen die Vorlage grundsätzlich. Jedoch verlangen sie, dass auf die Einschränkungen beim Erwerb von Realersatz für Hochwasser- und Gewässerschutz und bei den Ausnahmen von der Selbstbewirtschaftung aus Naturschutzgründen verzichtet wird. Diese schwächen den Natur- und Hochwasserschutz und sind zudem auch nicht Teil des parlamentarischen Auftrags gemäss der Motion 22.4253 der WAK-S. Ausdrücklich begrüssen die GRÜNEN dagegen die Absicht, die Gleichstellung in der Landwirtschaft durch die Stärkung der Position der Ehegatten beim Ehe- und Erbrecht zu verbessern. Leider wurde aber mit der Vorlage verpasst, gezielt auch ausserfamiliäre Hofübergaben zu verbessern.

Die vorgeschlagenen Änderungen ermöglichen aus Sicht der GRÜNEN in weiten Teilen eine zeitgemässe Anpassung des bäuerlichen Bodenrechts. Wichtig dabei ist, landwirtschaftliche Flächen vor Spekulation zu bewahren und die bäuerliche Landwirtschaft zu schützen. Dazu gehört auch, dass landwirtschaftliche Betriebe als Ganzes erhalten bleiben. In diesem Zusammenhang lässt das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) immer noch zu viel Spielraum offen bei Ausnahmen vom Realteilungsverbot. Diese führen bereits heute dazu, dass auch viele wirtschaftlich gut funktionierende und bestens ameliorierte Betriebe aufgeteilt werden und das Wohnhaus ausparzelliert wird. Damit verschwinden wirtschaftlich und strukturell funktionierende und gut ameliorierte Höfe für immer, ohne dass potenzielle Hofnachfolgende je eine Chance erhalten haben, ein solches landwirtschaftliches Gewerbe zu pachten oder zu kaufen.

Keine Schwächung des Natur- und Hochwasserschutzes

Klar ablehnend äussern sich die GRÜNEN zu den Einschränkungen beim Erwerb von Realersatz für Hochwasser- und Gewässerschutz und bei den Ausnahmen von der Selbstbewirtschaftung aus Naturschutzgründen. Auf die entsprechenden Änderungen in den Artikeln 62 und 64 ist aus Sicht der GRÜNEN zu verzichten.

Die geltenden Ausnahmebestimmungen haben sich bewährt und es ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese eingeschränkt werden sollen. Auch die der Vorlage zu Grunde liegende Motion verlangt

in diesem Bereich keine Änderungen. Sollte die Absicht verfolgt werden zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung Land als Kapitalanlage erwirbt, könnte dies auch mit einer gezielteren Formulierung geregelt werden.

Mit den vorgeschlagenen Änderungen würde einerseits der Erwerb von Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken neu bewilligungspflichtig. Dadurch würde sich die Hürde für den Erwerb von Realersatz durch Gemeinwesen erhöhen, was die Umsetzung des Gewässerschutzes massiv erschwert.

Andererseits wäre der Erwerb von Landwirtschaftsland durch Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen nur noch möglich bei Schutzzonen nach Artikel 17 des Raumplanungsgesetz (RPG) oder wenn ein Objekt von nationaler Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) betroffen ist. Zudem muss nachgewiesen werden, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb langfristig besser gesichert sind. Vom Erwerb ausgeschlossen würden damit künftig alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber ökologisch wertvollen Gebieten, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Zudem ist unklar, wie der Nachweis erbracht werden soll, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb langfristig besser gesichert werden. Es fehlen dazu die Ausführungsbestimmungen und die Erläuterungen geben keine konkreten Hinweise.

Diese Einschränkungen bei der Ausnahme von der Selbstbewirtschaftung aus Naturschutzgründen hätte gravierende Folgen für den Naturschutz. Denn in der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Wenn den Naturschutzorganisationen diese Möglichkeit genommen wird, gerät die öffentliche Hand stärker in die Pflicht. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen und auf das Instrument der Enteignung zurückgreifen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. Die Hürde für den Naturschutz würde somit deutlich erhöht. Dies ist angesichts der Biodiversitätskrise nicht hinnehmbar und klar abzulehnen.

Verbesserungen für die Gleichstellung in der Landwirtschaft

Die GRÜNEN begrüssen die Stärkung der Position der Ehegatten beim Ehe- und Erbrecht. Dies ist ein weiterer Schritt in Richtung Gleichstellung in der Landwirtschaft. Es braucht aus Sicht der GRÜNEN zudem Massnahmen, die dazu beitragen, dass die landwirtschaftlichen Betriebe vermehrt auch von Frauen geleitet werden. Die Schweiz gehört europaweit zu den Ländern mit dem niedrigsten Anteil von Betriebsleiterinnen in der Landwirtschaft. In der Vorlage fehlen dazu Vorschläge, wie die Situation in der Schweiz verbessert werden kann.

Wir danken für die Kenntnisnahme. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Lisa Mazzone
Präsidentin

Urs Scheuss
stv. Generalsekretär

Thun, 13. Januar 2025

Per E-Mail: gever@blw.admin.ch

**Vernehmlassungsantwort zur Umsetzung der Motion 22.4253:
Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der EDU Schweiz nehmen wir Bezug auf die Motion 22.4253 und deren Zielsetzung, das bäuerliche Bodenrecht von der Agrarpolitik 2022+ (AP22+) zu entkoppeln. Wir begrüßen grundsätzlich das Anliegen, eine zeitgemäße und unabhängige Regelung des Bodenrechts sicherzustellen.

1. Stärkung des bäuerlichen Bodenrechts

Die EDU Schweiz steht hinter der Forderung, das bäuerliche Bodenrecht so zu gestalten, dass die nachhaltige Bewirtschaftung und die familiäre Landwirtschaft im Zentrum stehen. Die Entkopplung von der AP22+ darf nicht dazu führen, dass wirtschaftsliberale oder spekulative Interessen überhandnehmen. Ein starker Schutz der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist essenziell, um die Ernährungssicherheit der Schweiz langfristig zu gewährleisten.

2. Ablehnung einer Aufweichung des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen

Wir betonen die Wichtigkeit des Schutzes landwirtschaftlicher Nutzflächen vor einer Übernahme durch externe Investoren oder einer Zersiedelung. Die EDU Schweiz lehnt jegliche gesetzliche Anpassung ab, die den Zugang von Nicht-Landwirten zu landwirtschaftlichem Boden erleichtert, da dies die Stabilität der Landwirtschaft untergräbt und die Preisdynamik negativ beeinflusst.

3. Berücksichtigung regionaler Besonderheiten

Die EDU Schweiz befürwortet, dass regionale Besonderheiten im bäuerlichen Bodenrecht berücksichtigt werden müssen. Insbesondere für Berg- und Randregionen ist ein flexibles und förderliches Bodenrecht von hoher Bedeutung, um eine Abwanderung aus diesen Gebieten zu verhindern.

4. Klarheit und Rechtssicherheit

Wir sprechen uns für eine klare und rechtssichere Regelung aus, welche die Interessen der Landwirte wahrt und gleichzeitig der Allgemeinheit dient. Die Entkopplung darf nicht zu Unsicherheiten oder administrativen Hürden führen, die die bäuerliche Arbeit erschweren.

5. Nachhaltige Entwicklung und Zukunftsfähigkeit

Die EDU Schweiz teilt die Auffassung, dass das bäuerliche Bodenrecht einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Landwirtschaft leisten muss. Eine Stärkung der regionalen und ökologischen Bewirtschaftung ist unabdingbar, um aktuelle Herausforderungen zu bewältigen, insbesondere die Nahrungsmittelversorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Fazit

Die EDU Schweiz begrüßt die Grundidee der Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+, fordert jedoch eine Umsetzung, die die langfristige Stabilität der Landwirtschaft sowie den Schutz der landwirtschaftlichen Nutzfläche gewährleistet. Wir plädieren für eine lösungsorientierte und wertebasierte Herangehensweise, die dem bäuerlichen Bodenrecht und den Menschen, die es betrifft, gerecht wird.

Wir danken Ihnen bestens für die Berücksichtigung unserer Vorschläge und Anliegen und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

EDU Schweiz

gez. Daniel Frischknecht, Präsident

gez. Thomas Lamprecht, Vizepräsident

Für weitere Auskünfte:

Andreas Gafner, Nationalrat EDU BE, 079 363 80 94

Samuel Kullmann, politischer Mitarbeiter, 079 720 77 86

Per Mail an:

Bundesamt für Landwirtschaft (BLW):
gever@blw.admin.ch

3003 Bern

Fribourg / Kempththal, 9. Januar 2025

**Vernehmlassungsantwort betr. Gesetz über das Bäuerliche Bodenrecht BGGB,
(SR211.412.11),**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Guy Parmelin, sehr geehrter Herr Direktor Hofer,
Geschätzte Damen und Herren,

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur geplanten Revision des bäuerlichen Bodenrechts Stellung zu beziehen. Von den rund 10 geänderten Artikeln haben wir lediglich zu zweien Vorbehalte, respektive konkrete Änderungsanträge. Im Grundsatz begrüssen wir diese «kleine» Revision des BGGB: Der SVU|ASEP als Verband mit rund 300 - in verschiedensten Umweltbereichen, insbesondere auch in Agrarwirtschaft und Landschaftsökologie tätigen - Fachleuten, äussert sich hiermit nur zu jenen Punkten im Detail, welche auch Belange des Naturschutzes und der Schutzzonen für das Grundwasser tangieren; Letztere sind wesentlich zum Erhalt der wichtigsten Ressource unserer Trinkwassergewinnung (in der Folge kurz «Trinkwasserschutzzonen»).

Wir sind mit den folgenden Artikeln einverstanden, welche:

- Erstens die Zuständigkeit für das Bäuerliche Boden- und Pachtrecht dem WBF und somit dem Bundesamt für Landwirtschaft zuteilen;
- Zweitens mit der Stärkung der Position der Ehegatten im Rahmen der Selbstbewirtschaftung eines Betriebes absolut einverstanden;
- Drittens sind wir damit einverstanden, dass sowohl Pächterinnen und Pächter ein Baurecht für Bauten und Pflanzungen ermöglicht wird.
- Viertens die Realteilung von grossen Gewerben erleichtert wird; Dabei würden wir es bevorzugen, wenn diese Realteilungen auch zu ökologisch besser angepassten und standortgerechteren Nutzungen führen könnten.
- Sowie fünftens können wir uns auch der Neudefinition des Ertragswertes einverstanden erklären, allerdings mit einem Vorbehalt betreffend der vorgeschlagenen Erhöhung der Belastungsgrenze bei Grundpfandrechten: Nach dem Grundsatz, dass bei (naturwissenschaftlichen) Versuchen lediglich an «einer relevanten Stellschraube auf's Mal gedreht werden sollte» möchten wir einstweilen darauf verzichten, den Zuschlag zu dieser Belastungsgrenze von 35 auf 50% zu erhöhen. Dies weil ebendieser Prozentsatz auch auf Grund des neudefinierten Ertragswertes neu ermittelt würde.

Zu folgenden Artikeln stellen wir Anträge:

- Art. 62 (betr. Landerwerb der Gemeinwesen zum Zwecke von Realersatz) und
- Art. 64 (betr. landwirtschaftlichem Land in Natur- oder Trinkwasser-Schutzzonen)

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung (beantragte Kürzung: unten kursiv markiert) ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten: Der aktuelle Buchstabe «h» lautet:

- h. Durch den Kanton oder eine Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken *sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse.*

Begründung:

Neu sollten die Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

Dies wäre eine - in den aktuellen klimatischen Verhältnissen sehr unwillkommene - starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutz-, namentlich der Hochwasserschutz-Vorschriften des Bundes: Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser vorsorgenden Schutzmassnahmen stark erschwert. Schutzmassnahmen welche notabene im Ernstfalle eines grossen Hochwassers weiter flussabwärts jeweils auch der dortigen Landwirtschaft zu Gute kommen werden. Mit anderen Worten: es geht insbesondere bei der Frage des Hochwasserschutzes auch um eine raumplanungsbezogene Solidarität innerhalb der Landwirtschaft.

Bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h handelt es sich oft nicht um ein «Werk» im raumplanungsrechtlichen Sinne. Und überdies fehlt es bei einigen dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich.

Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider. Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüessen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir ebenfalls vorschlagen möchten).

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e:

Diese beiden Gesetzesbuchstaben (d und e) sind wie folgt anzupassen (resp. zu ergänzen mit e^{bis}):

d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;

e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;

e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründungen:

Heute können Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben:

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV).

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann bei Weitem nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden; Diese Praxis hat sich unseres Erachtens bewährt und sollte nicht unnötig angepasst werden. Ein Landerwerb ist aktuell nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist ausgeschlossen, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer Schutzzone liegen (Bst. d) oder es muss ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele zweckmässig ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht übernommen werden
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer Auflage ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH).

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e im Gegensatz zu heute keine Grundstücke mehr erwerben, wenn diese nicht (bereits) förmlich geschützt wären. (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG liegen. Zudem müssten Organisationen den Nachweis des besseren Schutzes erbringen. Dazu ist es fundamental zu beachten, dass Landerwerb durch – oder Landabtausch mit – Organisationen oder Betrieben, welche eine mit den Schutz- und Biodiversitätszielen verträgliche Nutzung anstreben, oftmals die wesentlich elegantere, da einvernehmlichere Lösung darstellt, als eine formelle Unterschutzstellung.

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, weil keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert.

Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren Aufwertung und allenfalls Erweiterung. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit

der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Ausser Betracht für einen Erwerb fielen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber ökologisch wertvollen Gebieten, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Weiher, Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt.

Auch der Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGBB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort Auerhühner oder Fledermäuse leben, die vom Aussterben bedroht sein könnten. Zudem gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind. Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

Abschliessend danken Ihnen nochmals bestens für die Erwägung unserer Anträge und die adäquate Berücksichtigung unserer Argumente. Wir gehen davon aus, dass diese Gesetzesrevision teilweise einen grösseren und längerfristigen Wandlungsprozess in Natur- und Kulturlandschaft einleiten kann und soll. Wandlungen mit dem erhofften Ziel sowohl ein Mehr an Biodiversität als auch einen besseren Trink- und/oder Hochwasserschutz zu erlangen. Es ist deshalb wichtig, dass auch nach einer Handänderung ein Prozess der kritischen Begleitung und des Monitorings stattfindet: auch hierzu können unsere Fachleute gerne beitragen!

Mit freundlichen Grüssen:

Für den Vorstand des svu|asep:



Matthias Gfeller, Delegierter
für Vernehmlassungen und Rechtsfragen

Dr. sc. techn. ETH,
matthias.gfeller@bluewin.ch
Tel.: 052 / 202 86 70

Für das Präsidium des svu|asep:

Nathalie Currat Chanez,
Présidente svu | asep

Master of Science in Geography,
UNIFR

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	Schweizerische Volkspartei SVP
Adresse / Indirizzo	Postfach 3001 Bern
Datum / Date / Data	10. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Die SVP unterstützt die vorliegende Revision des BGGB mit einem Änderungsantrag.

Der Bundesrat wollte ursprünglich das BGGB zusammen mit der Botschaft zur AP2022+ revidieren. Diese Verknüpfung der beiden Vorlagen führte aber dazu, dass die Vorlage zur AP2022+ überladen war. Das Parlament entschied zurecht, auf die Revision des BGGB nicht einzutreten und erteilte stattdessen mit der Motion 22.4253 den Auftrag, das BGGB separat zu revidieren und sich dabei auf drei Punkte zu fokussieren: die Stärkung der Selbstbewirtschaftung, der Position der Ehegatten und des Unternehmertums.

Die hier zur Vernehmlassung unterbreitete Vorlage entspricht den wichtigsten Forderungen der Landwirtschaft. Für die SVP ist wichtig, dass bei den landwirtschaftlichen Betrieben weiterhin die Produktion im Vordergrund steht. Die Grundstücke sollen deshalb weiterhin nur von Selbstbewirtschafterinnen und Selbstbewirtschaftern erworben werden können. Diese können sich allenfalls zu einer juristischen Person wie einer AG oder GmbH zusammenschliessen. In diesem Fall müssen die Selbstbewirtschafter aber klar in der Mehrheit sein. Diesbezüglich geht die Vernehmlassungsvorlage zurecht noch einen Schritt weiter als das geltende Gesetz.

Das geltende Gesetz sieht nur eine Mehrheit vor, mit der Vorlage wird diese Mehrheit nun auf mindestens drei Viertel ausgeweitet. Die SVP unterstützt dies ausdrücklich, da damit verhindert wird, dass landwirtschaftliches Gewerbe zu reinen Spekulationszwecken erworben werden.

Zudem ist für die SVP die Stärkung der Stelle des Ehepartners wichtig. Mit der nun vorliegenden Vorlage wird den Ehepartnern das Vorkaufsrecht an zweiter Stelle nach den selbstbewirtschaftenden Nachkommen eingeräumt. Das stellt gegenüber der heutigen Situation eine erhebliche Besserstellung der Ehepartner dar. Zu dieser Besserstellung gehören auch die weiteren Massnahmen wie die Abschreibungsdauer für Investitionen in feste Einrichtungen und Gebäude sowie die Anpassungen bei der Belastungsgrenze bei Ehescheidungen oder -trennungen. Auch die vorgeschlagenen Massnahmen zur Stärkung des Unternehmertums werden von der SVP unterstützt.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art 18, Abs 4	Streichen bzw. bisherige Version Art 18 (ohne Absatz 4) belassen	<ul style="list-style-type: none">Der vorgeschlagene neue Abs. 4 in Artikel 18 widerspricht dem Grundprinzip des BGGB, das eine Übergabe des Betriebs an den Nachkommen zum Ertragswert vorsieht. Mit der Übergabe des Betriebes zum Ertragswert ist die Hofübergabe für den Über-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>nehmer tragbar. Die Miterben sind mit dem Gewinnanteilsrecht geschützt, wenn der Betrieb später zu einem höheren Preis verkauft wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> Der aktuelle Artikel 18 (ohne Abs. 4) erlaubt es bereits heute, im Falle einer Investition, die innerhalb von 10 Jahren vor der Übergabe getätigt wurde, eine Erhöhung des Verkaufspreises vorzunehmen.

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	 swisssem
Adresse / Indirizzo	Rte de Portalban 40 1567 Delley ruefenacht@swisssem.ch
Datum / Date / Data	Delley, le 10.01.2025 <div> Christof Rüfenacht Gérant swisssem</div> <div> Lukas de Rougemont Président swisssem</div>

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Merci de nous donner la possibilité de nous prononcer sur la consultation concernant la mise en œuvre de la motion 22.4253 Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22. Nous nous rallions fondamentalement aux positions de l'USP. Nous souhaitons néanmoins attirer l'attention sur un point particulier concernant la mise en œuvre.

Selon le rapport explicatif, les coopératives et les organisations auxquelles participent indirectement des agriculteurs ne doivent pas entrer dans la catégorie des exploitants à titre personnel. Cela exclut la possibilité d'agrandir des fermes expérimentales à des fins de recherche et de développement ou pour fournir des services centraux, qui appartiennent à des organisations agricoles.

Ces organisations se sont pourtant révélées très utiles par le passé, notamment pour combler les lacunes dans les activités de recherche des pouvoirs publics. De cette manière, les agriculteurs et agricultrices prennent en main leur responsabilité dans le développement d'une production durable. Il est dans l'intérêt de l'agriculture et de la société dans son ensemble que de telles exploitations expérimentales puissent se développer indépendamment de leur forme juridique.

Citons par exemple la société Delley Semences et Plantes SA (DSP). Sur une surface d'essai d'environ 60 ha, elle assume des activités importantes dans le domaine de la sélection végétale, de la conservation des variétés et des essais variétaux. Elle est la propriété de swissem et de plusieurs établissements multiplicateurs, qui eux-mêmes sont organisés sous forme de coopératives et appartiennent en majorité à des agriculteurs et agricultrices. Afin de garantir la poursuite de ses activités, la DSP et ses coopératives membres doivent également avoir la possibilité d'acheter ou de louer des terres agricoles.

Gemäss dem erläuternden Bericht sollen Genossenschaften und Organisationen mit indirekter Beteiligung von Landwirtinnen und Landwirten nicht unter die Kategorie der Selbstbewirtschafteter fallen. Dies schließt die Möglichkeit aus, dass Versuchsbetriebe zum Zwecke der Forschung und Entwicklung oder zur Erfüllung von zentralen Dienstleistungen, welche sich im Besitz von landwirtschaftlichen Organisationen befinden, nicht mehr erweitert werden können.

Solche Organisationen haben sich in der Vergangenheit jedoch als sehr sinnvoll erwiesen, insbesondere um Lücken in der Forschungstätigkeit der öffentlichen Hand zu schliessen. Auf diese Weise nehmen Landwirtinnen und Landwirte Ihre Verantwortung zur Weiterentwicklung einer nachhaltigen Produktion in die eigene Hand. Es ist im Interesse der Landwirtschaft und der ganzen Gesellschaft, dass sich solche Versuchsbetriebe unabhängig ihrer Rechtsform weiterentwickeln können.

Als Beispiel sei die Delley Samen und Pflanzen AG (DSP) erwähnt. Sie übernimmt auf einer Versuchsfläche von rund 60ha wichtige Tätigkeiten im Bereich der Pflanzenzüchtung, der Sortenreinhaltung und der Sortenprüfung. Sie ist im Besitz von Swissem und mehreren Saatgut-Vermehrungsorganisationen, welche ihrerseits als Genossenschaften organisiert sind und mehrheitlich im Besitz von Landwirtinnen und Landwirten sind. Um die Fortführung der Tätigkeit zu gewährleisten, müssen auch die DSP und ihre Mitglieds-Genossenschaften die Möglichkeit haben, Landwirtschaftsland zu kaufen oder zu pachten.

Nous vous remercions pour la bienveillante attention que vous voudrez bien réserver à ce point particulier et restons à disposition pour tout complément d'information.

Avec nos salutations les meilleures.

swissem

Lukas de Rougemont, Président

Christof Rüfenacht, Gérant

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9, al. 3	3 L'exploitation à titre personnel peut être réalisée par une société anonyme ou une société à responsabilité limitée, à condition que plus des trois quarts du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel. Toutes les parts sociales de la personne morale doivent être détenues par des personnes physiques.	
Art. 9, al. 4	Alinéa supplémentaire : 4 Sont également considérées comme exploitant à titre personnel les organisations qui détiennent des exploitations agricoles expérimentales à des fins de recherche et de développement ou pour fournir des prestations à caractère scientifique.	Selon le texte explicatif, les coopératives et les organisations détenues indirectement par des agriculteurs en tant qu'exploitants indépendants seraient exclues. Cela prive les exploitations expérimentales à des fins de recherche et de développement de la possibilité de se développer. Nous proposons de compléter l'article 9 afin de permettre à de telles structures d'acquérir également des biens immobiliers ou agricoles à des fins de recherche et de développement agronomique.
Art. 9, al. 4	Zusätzlicher Absatz : 4 Als Selbstbewirtschafter gelten zudem Organisationen, welche Versuchsbetriebe zum Zwecke der landwirtschaftlichen Forschung und Entwicklung oder zur Erfüllung von wissenschaftlich geprägten Dienstleistungen halten.	Gemäß dem erläuternden Text wären Genossenschaften und Organisationen in indirektem Besitz von Landwirtinnen und Landwirten als Selbstbewirtschafter ausgeschlossen. Damit werden Versuchsbetrieben zum Zwecke der Forschung und Entwicklung ihrer Möglichkeiten beraubt, sich weiter zu entwickeln. Wir schlagen vor, Artikel 9 zu ergänzen, damit solche Strukturen zum Zwecke der agrarwissenschaftlichen Forschung und Entwicklung ebenfalls landwirtschaftliche Immobilien oder Güter erwerben können.

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	Chambre d'agriculture du Jura bernois (CAJB)
Adresse / Indirizzo	Beau-Site 9, 2732 Loveresse
Datum / Date / Data	10.01.2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

La CAJB remercie le DEFR de lui donner la possibilité de faire part de ses remarques au sujet du projet de modification de la LDFR.

Le droit foncier rural est un pilier essentiel des mesures en faveur du maintien d'une agriculture familiale dans notre pays. Aussi, nous avons soutenu la motion 22.4253 prévoyant une pérennisation du principe d'exploitation à titre personnel, une meilleure prise en compte des conjoints ainsi qu'un renforcement de l'esprit d'entreprise. Dans les grandes lignes, les propositions du Conseil fédéral nous semblent aller dans le bon sens même si quelques adaptations sont encore nécessaires. De plus, il nous paraît essentiel que les modifications apportées puissent non seulement être écrites dans la loi et les ordonnances mais soient surtout applicables concrètement et pragmatiquement sur le terrain. La coordination avec les cantons est à ce sujet indispensable. Enfin, si le transfert de compétence entre l'OFJ (DFJP) et l'OFAG (DEFR) devait être validé, il est indispensable que les compétences nécessaires à la gestion de la LDFR soient transférées au sein de l'OFAG. Sur le principe même, nous préférierions toutefois que ce dossier, purement légal, reste attribué au DFJP.

Concernant les remarques de détails, nous soutenons la plupart des points compris dans la prise de position de l'Union suisse des paysans et nous nous permettons ici de revenir uniquement sur les éléments prioritaires pour nous.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Préambule	vu les articles 26, 36, 104, 104a et 122 de la Constitution,	La référence à l'art. 104a relatif à la sécurité alimentaire est indispensable.
Art. 4, al. 2	Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi à une participation de trois quarts à une personne morale constituée en société anonyme dont l'actif consiste principalement en une entreprise agricole.	Pour des raisons de simplification administrative, nous demandons que les proportions appliquées dans le cadre de la reconnaissance pour toucher les paiements directs soient reprises dans les différents articles concernant les personnes morales.
Art. 9, al. 3	L'exploitation à titre personnel peut être réalisée par une société anonyme ou une société à responsabilité limitée , à condition que plus des trois quarts du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui	Voir remarque ci-dessus.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	sont des exploitants à titre personnel, ou une société à responsabilité limitée, à condition que plus des deux tiers du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel . Toutes les parts sociales de la personne morale doivent être détenues par des personnes physiques	
Art. 60, al. 1, let. j	L'entreprise agricole est divisée en plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7. L'art. 7, al. 4, let. b n'est pas applicable.	Nous soutenons cette adaptation qui permettra de mieux tenir compte de l'agrandissement régulier des exploitations agricoles ainsi que de leurs spécialisations. Une bonne coordination avec les autres législations, aménagement du territoire notamment, ainsi qu'avec les cantons sera toutefois indispensable.
Art. 61, al. 1	Quiconque veut acquérir une entreprise agricole, un immeuble agricole ou des actions et des parts sociales d'une personne morale dont l'actif se compose pour l'essentiel d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles doit obtenir une autorisation.	Nous soutenons le principe de cet alinéa mais souhaiterions une formulation plus précise et moins sujette à interprétation et donc à potentiel risque juridique que « pour l'essentiel ».
Art. 64, al. 1, let. d	L'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger au sens de l'art. 17 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ⁴ ou un objet d'importance nationale au sens de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage est concerné et l'acquéreur l'acquiert dans le but d'assurer cette protection et il démontre que la protection est ainsi mieux assurée à long terme pour autant qu'aucun exploitant à titre personnel ne peut garantir le respect des intérêts de protection en respectant les charges nécessaires ;	Il est important de préciser que la priorité doit aller à la recherche d'un exploitant à titre personnel car la preuve de garantie de protection à long terme est facile à apporter pour une organisation de protection de la nature. Il y aurait donc un risque important que de grandes surfaces agricoles se retrouvent à long terme hors de la propriété d'exploitants à titre personnel.
Art. 79, al. 2	Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) justice et police (DFJP) statue sur la reconnaissance et publie sa décision dans la Feuille fédérale.	Voir remarques générales

LBFA Art. 58, al. 1	Les actes cantonaux qui se fondent sur la présente loi doivent être portés à la connaissance du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche justice et police.	
---------------------	---	--



Stiftung zur Pflege von Mensch, Mitwelt und Erde

Münsingen, 9. Januar 2025 Ng

Stellungnahme zu Vernehmlassung 2024/34.

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die eingangs erwähnte Vernehmlassung vom 27. September 2024 und erstatten Ihnen die nachfolgende Stellungnahme:

Im Rahmen der Vernehmlassung zur AP22+ hatte der Bundesrat im Jahr 2018 den Erwerb von landwirtschaftlichem Boden u.a. für Stiftungen durch die Schaffung eines neuen Art. 65 BGBB vorgeschlagen. Ein Erwerb durch Stiftungen wäre möglich gewesen, wenn (unter anderem) eine Mehrheit des Stiftungsrates Selbstbewirtschafter gewesen wäre und das Gewerbe persönlich geleitet hätte. Der Bundesrat hat diese Regelung in der Botschaft zur AP 22+ nicht aufgenommen. In der nun anstehenden Teilrevision zum BGBB wird auf eine Regelung bezüglich Stiftungen ganz verzichtet.

Wie unter anderem auch zwei aktuelle Bundesgerichtsurteile (Urteile BGer 2C 601/2021 und BGE 147 II 385) zeigen, besteht Handlungsbedarf, eine gesetzliche Regelung zu schaffen, die den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch Stiftungen in gewissen Schranken ermöglicht. Der Erwerb soll jedoch auf zwei Seiten hin beschränkt werden: zum einen sollen nur gemeinnützige Stiftungen, deren statutarischer Zweck der langfristige Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe zum Gegenstand hat, berücksichtigt werden. Zum anderen soll der konkrete Erwerb dem langfristigen Erhalt des Gewerbes dienen. Im Unterschied zum heute geltenden wichtigen Grund nach Art. 64 Abs. 1 lit. a BGBB soll der Erwerb auch dann möglich sein, wenn das Gewerbe bisher noch nicht verpachtet war. Diese restriktiven Voraussetzungen bieten Gewähr, dass nur wenige spezifische Stiftungen derartige Käufe tätigen können und sie bieten zugleich Gewähr für den langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe.

Daher beantragen wir, Art. 64 Abs. 1 BGBB wie folgt zu ergänzen, dass die Bewilligung zum Erwerb durch eine Stiftung eine Ausnahme von der Pflicht zur Selbstbewirtschaftung im Sinne eines wichtigen Grundes zu erteilen ist, wenn:

- i) der Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung erfolgt, deren Stiftungszweck dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe dient und das zu erwerbende Gewerbe durch die Stiftung als Ganzes langfristig verpachtet wird.

Wir können nachvollziehen, dass der in der Vernehmlassung zur AP22+ vorgeschlagene Ansatz über Art. 65 BGG fallengelassen wurde. Stiftungen können nicht als Selbstbewirtschafter gelten, da eine Stiftung ja ein verselbständigtes Vermögen darstellt. Soll eine Stiftung ein Gewerbe erwerben können, braucht es daher eine Ausnahmeregelung für die Erwerbsbewilligung. Daher unser Vorschlag, Artikel 64 BGG, der Ausnahmen definiert, zu erweitern.

Nach heute geltendem Recht müssen Stiftungen Gesuche für den Erwerb von landwirtschaftlichem Boden mit möglichen wichtigen Gründen im Sinne von Art. 64 BGG begründen, was umständlich und unbefriedigend ist. Mit der vorliegenden Erweiterung könnte dies sauber geregelt werden.

Unser Vorschlag von Art. 64 i BGG nimmt Bezug auf den Charakter einer Stiftung. Sie ist auf Dauer errichtet und kann selbst vom Stifter nicht mehr frei geändert werden. Beschränkt ist auch das Wirken der Organe der Stiftung, die einzig den Willen des Stifters auszuführen haben (Trennungs- und Erstarrungsprinzip).

Wir schlagen vor, dass der Erwerb durch eine Stiftung nur dann bewilligt werden soll, wenn der Zweck der Stiftung dem Erhalt von landwirtschaftlichen Gewerben dient. So kann zum vornherein ausgeschlossen werden, dass Stiftungen landwirtschaftlichen Boden zu Investitions- oder Spekulationszwecken erwerben. Damit wird sichergestellt, dass dem Selbstbewirtschaftungsprinzip des BGG genüge getan wird. Stiftungen müssen sich mit ihrem Zweck also klar dazu bekennen, der Landwirtschaft dienen zu wollen.

Zusätzlich sollen nur Stiftungen Grundeigentum erwerben können, die als gemeinnützig anerkannt sind. Dass Gemeinnützigkeit als Grund für eine Erwerbsbewilligung zählt, wurde auch vom Bundesgericht anerkannt (Urteil BGer 2C 601/2021). Auch damit wird sichergestellt, dass Stiftungen nicht aus Eigennutz kaufen wollen.

Der Kreis der Stiftungen, die erwerbsbewilligungsfähig sind, soll so absichtlich klein gehalten werden. Nur jene Stiftungen, die einen Beitrag zur Strukturhaltung leisten wollen und können, sollen eine Erwerbsbewilligung erhalten können.

Unser Vorschlag zur Ergänzung von Artikel 64 würde lediglich bei gewissen Hofkäufen eine neue Akteurin – die gemeinnützige Stiftung – ins Spiel bringen. Die Stiftung wäre bei einem Hoferwerb gegenüber anderen Akteuren (insbesondere kaufwilligen Selbstbewirtschaftern) nicht privilegiert. Die Erwerbspreise sind gesetzlich beschränkt (Art. 63 lit. a und Art. 66 BGG), eine Preistreiberei durch Stiftungen ist darum nicht möglich. Ausserdem ist ein Verkäufer frei, eine Stiftung zu berücksichtigen oder auch nicht. Eine Stiftung hätte also durch unseren Vorschlag für Artikel 64 i BGG keinen Wettbewerbsvorteil.

Ein Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung, deren Stiftungszweck dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe dient, könnte in gewissen Fällen verhindern, dass ein an und für sich rentables landwirtschaftliches Gewerbe aufgrund fehlender Nachfolge aufgegeben wird. Die Realität zeigt zu Genüge, dass bei einer altershalben Hofabgabe sehr oft das Gewerbe aus finanziellen Gründen – und häufig «contre coeur» – aufgegeben wird. Einzelne Parzellen werden verpachtet und später verkauft und die Gebäude aus der landwirtschaftlichen Nutzung entlassen,

um so einen höheren Verkaufspreis zu erzielen. Oft ist diese Lösung weder im Sinne des abtretenden Bewirtschafter, der aber finanziell keinen anderen Weg sieht, noch ist sie im Interesse der Landwirtschaft als Ganzes, denn ihr geht dadurch letztlich Land verloren. Der Kauf durch eine Stiftung könnte solche Höfe retten.

Gleichzeitig könnte die Möglichkeit, dass auch entsprechend ausgerichtete gemeinnützige Stiftungen landwirtschaftliche Gewerbe erwerben können, gewisse ausserfamiliäre Hofübergaben ermöglichen. Denn ein grosses Problem bei den an Bedeutung zunehmenden ausserfamiliären Hofnachfolgen ist, dass der Hof oft nicht zum Ertragswert, sondern zum mehrfachen Ertragswert oder gar zum Verkehrswert übergeben wird. Viele junge LandwirtInnen sind damit vor das Problem gestellt, einen Hof überteuert zu erwerben, den sie infolgedessen nicht gewinnbringend bewirtschaften können. Sie müssen darauf hoffen, dass sie den Hof dereinst zum gleichen (überhöhten) Preis weiterverkaufen und das Problem so an die nächste Generation abschieben können. Der Kauf durch eine gemeinnützige Stiftung kann diese Problematik entschärfen. Erfolgt der Verkauf nicht zum Ertragswert, sondern verbleibt eine Differenz zwischen Ertrags- und Verkehrswert, wird diese Differenz einmalig durch die Stiftung bezahlt und somit nicht an die nächste Generation weitergegeben. Der abgebende Landwirt bzw. Hofeigentümer ist aber unter Umständen – etwa aus ideellen Überlegungen, aufgrund der Gemeinnützigkeit und inhaltlichen Ausrichtung der Stiftung – auch zu einem Verkauf zum Ertragswert oder gar zu einer (Teil-)Schenkung an die Stiftung bereit und ermöglicht so der antretenden Generation einen Start ohne grosse finanzielle Belastung. In allen Fällen sehen sich die kommenden Generationen nicht mehr vor das Problem der Finanzierbarkeit gestellt. Der Wettbewerbsnachteil, dem ausserfamiliär Erwerbende ausgesetzt sind, wird somit egalisiert.

Aus all diesen Gründen bitten wir Sie Artikel 64 BGBB wie vorgeschlagen zu ergänzen.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Stiftung zur Pflege von Mensch, Mitwelt und Erde

signiert

Heinz Iseli
Präsident

signiert

Martin Niggli
Geschäftsführer

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	Stiftung zur Pflege von Mensch, Mitwelt und Erde
Adresse / Indirizzo	Haldenstrasse 10 3110 Münsingen stimme@niggli-treuhand.ch
Datum / Date / Data	Münsingen, 9.1.2025 signiert: Heinz Iseli, Präsident und Martin Niggli, Geschäftsführer

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Unsere Stiftung unterstützt biologisch-dynamische Landwirte und Landwirtinnen durch zinslose, nachrangige, ungesicherte, langfristig rückzahlbare Darlehen.

In den letzten 30 Jahren wurden über 100 Bauernbetriebe in dieser Form von uns unterstützt. Die Darlehen sind meistens in 6-stelliger Höhe, in Einzelfällen auch in 7-stelliger Höhe.

Im weiteren sind wir Eigentümerin von 3 Bauernhöfen, welche wir dank Artikel 64 Absatz 1a – Erhaltung eines Pachtbetriebes – erwerben konnten und zu günstigen Bedingungen langfristig zur Nutzung abgeben.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Artikel 9, Absatz	3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft 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	Die benötigte 3/4 Mehrheit des Kapitals ist für junge Bauern bei der ausserfamiliären Hofnachfolge oft ein nicht zu überwindendes Hindernis, an welchem die Hofübernahme scheitert. Deshalb der Vorschlag, die Mehrheit des Kapitals hier zu streichen und nur die Mehrheit der Stimmrechte zu verlangen. In einer AG würde es z.B. heissen, dass ein Einsteiger mit 25% vom Kapital in z.B. 250 Aktien à Fr. 100 etwa 76.9% der Stimmrechte hätte und Nicht-Selbstbewirtschafter mit 75% vom Kapital in 75 Aktien à Fr.1000 nur 23.1% der Stimmrechte. Kundinnen und Freunde des Hofes wären oft motivierter Geld zu geben in Form einer Beteiligung als an einem Darlehen. Zudem bietet Eigenkapital den Bauern mehr Sicherheit als Fremdkapital. Die Eigenkapitalgeber tragen allfällige Verluste mit Der Selbstbewirtschafter hat mit einer 3/4 Mehrheit der Stimmrechte die volle Verfügungsgewalt. Für spekulative Umgehungsgeschäfte sehen wir keinen Spielraum.
Art. 64 Absatz 1	Ergänzen, dass bei fehlender Selbstbewirtschaftung die Bewilligung zum Erwerb durch eine Stiftung im Sinne eines wichtigen Grundes zu erteilen ist, wenn:	Der Erhalt von Höfen beim Generationenwechsel ist oft wegen fehlenden Finanzierungsmöglichkeiten nicht möglich. Der Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung mit anschliessend langfristiger Verpachtung ermöglicht den Erhalt dieser

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	i) der Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung erfolgt, deren Stiftungszweck dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe dient und das zu erwerbende Gewerbe durch die Stiftung als Ganzes langfristig verpachtet wird.	Höfe als landwirtschaftliche Gewerbe. Wir verweisen auf die ausführliche Stellungnahme im beigefügten Word-Dokument.

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	Uniterre
Adresse / Indirizzo	Avenue du Grammont 7, 1007 Lausanne
Datum / Date / Data	9 janvier 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Il est primordial d'adapter les conditions encadrant l'agriculture au vu des évolutions sociétales, autant pour ce qui concerne la place du conjoint, que pour la facilitation à innover. Ces aspects font en partie l'objet de la révision proposée. Néanmoins, nous estimons que la signification profonde du métier d'agriculteur.ice incite aujourd'hui à réévaluer les autres dispositions de cette loi qui tendent à être moins caractérisées. En effet, l'évolution souhaitable vers l'objectif d'une « population paysanne forte » implique des conditions structurelles veillant à endiguer l'effondrement de la part de la population active dans l'agriculture, avec ses pratiques et son histoire. L'érosion prévue du nombre de paysan.ne, couplée à une méconnaissance croissante du monde paysan et de ses enjeux de la part de la société civile déplorée par une large majorité de paysans, mettent en péril l'avenir du monde agricole. Sans modifications plus importantes, le modèle actuel de la LDFR accompagne cet affaiblissement de la population paysanne tout en promouvant les logiques de compétition – foncière et de marché – plutôt que la mise en place de dynamiques de collaboration et de solidarité.

En ce sens, nous sommes convaincus de l'importance de **proposer une révision de la LDFR qui soutienne la reprise de ferme extra-familiale**. Plusieurs propositions permettraient d'aller dans ce sens et sont omises par cette révision. Voici donc nos propositions concrètes et innovantes allant dans ce sens. Nos remarques quant aux changements proposés par cette révision de la LDFR sont plus précisément détaillées dans le tableau prévu à cet effet.

1. Limiter le prix d'acquisition pour les remises extra-familiales tout en conservant une retraite digne pour les cédant.e.s. Cf. Article 66.
2. Permettre l'acquisition d'entreprise par des coopératives, associations et fondations. Cf. Article 4, article 61 ou article 64. La modification de l'un de ces articles permettrait de dépasser la problématique du prix d'achat potentiellement inaccessible pour des repreneur.se.s, et par ailleurs de permettre à d'autres formes organisationnelles de production d'exister, renforçant ainsi par sa diversité, comme cette révision le veut, l'esprit d'entreprise et l'innovation.
3. Éviter le partage de fermes fonctionnelles en rendant plus difficile leur démantèlement. Cf. Article 8 et article 60.
4. Favoriser le partage si cela permet de créer de nouvelles fermes fonctionnelles. Nous appuyons fortement cette modification déjà proposée. Cf. Article 60, let. f

Par ailleurs, dans le but d'améliorer la situation générale des femmes dans l'agriculture, il nous paraît nécessaire de modifier l'article 46 a. pour améliorer la situation des titulaires de même rang, en écho à ce que rend possible la proposition de révision de l'article 60, al. 1, f. . Comme nous sommes dans un monde souvent patrilinéaire et patriarcal, un risque bien réel existe de défavoriser les femmes dans le cadre d'une remise familiale et d'un conflit entre un frère et une sœur. Cet ajout éviterait ces déchirements familiaux. Nous appuyons généralement les autres mesures mises en place pour améliorer la situation des conjoint.e.s.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>art. 4 al 2/art. 9al. 3 CC</p>	<p>Permettre à des personnes morales de détenir une part de capital des SA ou Srl à condition: a. quelles soient à but non-lucratif. b. Que leur but statutaire principal sert au maintien à long terme de la propriété foncière et de la production de denrées alimentaires ; et les actifs se composent à long terme pour l'essentiel d'une entreprise agricole ou de biens fonciers.</p> <p>Et par ailleurs, ajout d'un article 61, al. 4. (cf. remarques générales) concernant les personnes morales</p>	<p>Nous saluons les mesures qui explicitent l'acquisition et la succession sous forme de SA ou Srl dans le but d'éviter la formation de holding à but lucratif et spéculatif.</p> <p>Nous pensons cependant qu'il pourrait être intéressant de laisser une ouverture pour les personnes morales au sein d'autres personnes morales, tout en ayant le garde-fou de la part de personne reconnues exploitant.e.s. Afin d'éviter des dynamiques de spéculations, cette ouverture devrait être limitée aux personnes morales à but non-lucratif et au caractère agricole prépondérant.</p> <p>Cette ouverture pourrait permettre à nombre de repreneur.se.s hors cadre familial de surmonter les contraintes financières de plus en plus lourdes, mais également de s'investir en une forme entrepreneuriale/de gouvernance qui conviendrait à leur mode organisationnel. Nous pensons que la « complexité » du contrôle de telles entités ne devrait pas être un frein à cette question au vu de son importance. Il nous semble ainsi nécessaire de créer un cadre législatif susceptible de permettre à de telles entités d'exister, tout en gardant le caractère prépondérant du ou des exploitant.e.s à titre personnel au sein de celles-ci.</p> <p>Concernant les autres personnes morales que nous souhaitons appuyer, voir la proposition article 61, al.4.</p>
<p>Article 8</p>	<p>Variante 1 nouvelle :</p> <p>a. est affermé légalement depuis plus de douze ans, entièrement ou en grande partie par parcelles, et que cet affermage n'a pas un caractère temporaire au sens de l'art. 31, al. 2, let. e et f, de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole et qu'il n'est pas motivé par des raisons personnelles ;</p>	<p>Uniterre demande que la possibilité de diviser définitivement les entreprises agricoles soit limitée. Aujourd'hui, les entreprises agricoles économiquement performantes peuvent être divisées après un bail de six ans et les bâtiments peuvent être morcelés. Ainsi, des fermes qui fonctionnent disparaissent à jamais sans que les successeurs potentiels n'aient jamais la possibilité de louer ou d'acheter une telle entreprise agricole.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	Variante 2 nouvelle : a. est affermée légalement en totalité ou en grande partie par parcelles depuis plus de six ans et qu'un affermage ou une vente en bloc n'est plus réalisable et que cet affermage n'a pas un caractère temporaire au sens de l'art. 31, al. 2, let. e et f, de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole et n'a pas été effectué pour des raisons personnelles ;	
Commentaire Ad hoc, article 9.	Opposition à l'adaptation	Nous nous opposons fermement sur ce point. Il est en effet impératif de limiter l'agrandissement indéfini des exploitations agricoles. L'absence d'une telle limite viole l'esprit de la LDFR qui vise précisément à éviter l'installation de telles structures économiques (entreprises agro-alimentaires vs agriculture familiale). Par ailleurs, ces entreprises agro-alimentaires ne feraient que tirer les prix vers le bas, ce que le monde agricole veut éviter à tout prix. La logique de limitation est d'ailleurs présente dans l'OPD, en limitant la capacité à obtenir des paiements directs à partir d'une certaine taille d'exploitation.
Article 10	Soutien à l'adaptation	Nous partageons l'objectif d'augmenter la transparence.
Article 18, al. 4		La durée d'amortissement différencié renforce la position du conjoint en cas de divorce. Mais cela a pour conséquence d'augmenter légèrement le prix de la valeur de rendement. Un frein pour la reprise familiale, et donc pour le maintien de fermes familiales en Suisse?
Art. 42, 49, 52	Soutien aux adaptations	Nous saluons les changements allant dans le sens du renforcement de la position du conjoint. Ces dispositions amènent une base plus équitable grâce à ce changement juridique structurel.
Art. 46, let. a	a. Si plusieurs titulaires de même rang font valoir un droit de préemption, l'entreprise doit être divisée en deux parties, si les conditions requises à Art. 60, al. 1, let. f sont remplies.	Nous appuyons généralement les mesures mises en place aux articles 42, 49 et 52 pour améliorer la situation des conjoint.e.s. Mais nous pensons qu'il est possible d'aller plus loin pour soutenir la place des femmes dans l'agriculture en changeant l'article 46 a.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	Si ces conditions ne sont pas requises, l'aliénateur peut désigner celui d'entre eux qui aura le droit de reprendre le contrat de vente."	dans le but d'améliorer la situation des titulaires de même rang. Comme nous sommes dans un monde souvent patrilinéaire et patriarcal, il y a là un biais qui peut défavoriser les femmes dans le cadre d'une remise familiale et d'un conflit entre un frère et une soeur. Cet ajout éviterait ces déchirements familiaux.
Art. 60, al. 1, let. f et j		<p>La modification de la lettre j. est certainement le plus important pour Uniterre. Il faut à tout prix ôter de la loi les conditions structurelles qui font obstacle au renversement de l'érosion du nombre de paysan.ne.s et de fermes. Le marché, l'esprit d'entreprise, les conditions-cadres des autres dispositions et ordonnances agricoles détermineront si un éventuel partage ou morcellement serait possibles et souhaitables. Il n'y a rien à perdre à un tel changement.</p> <p>Par ailleurs, nous saluons aussi la modification de la lettre f. car elle donne plus de possibilité aux fermiers d'entreprendre leurs projets agricoles.</p>
Art. 60, al. 2, let. a	a. le partage matériel sert principalement à améliorer la structure d'autres entreprises agricoles et qu'une vente ou un affermage en tant qu'unité n'a pas pu être réalisé	Cet article d'exception à l'interdiction du partage des biens immobiliers conduit aujourd'hui à ce que de nombreuses exploitations qui fonctionnent bien sur le plan économique et qui sont parfaitement améliorées soient divisées et que la maison d'habitation soit déclassée sans que ces exploitations dans leur ensemble n'aient jamais été proposées à la vente ou à l'affermage. Cela va à l'encontre de l'objectif de la LDFR, qui est d'améliorer la structure des exploitations et de préserver les exploitations familiales. Uniterre demande que les exploitations bien améliorées soient d'abord mises en vente ou en affermage en tant qu'unité avant qu'un partage réel ne soit possible.
Art. 62, let. h	Nous doutons de la pertinence de cette modification.	<u>Avec la solution proposée (suppression de la compensation en nature de ces besoins à l'art. 62, let. h), ces intérêts peuvent ne pas être garantis. La loi doit donc être adaptée de manière à garantir simultanément la protection contre les prix excessifs du sol et à ne pas rendre plus difficile l'acquisition de la compensation en nature.</u>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Art. 61, al. 1</p>	<p>Nous soutenons la proposition pour les SA et Sàrl.</p> <p>Nous proposons un ajout pour inclure les autres personnes morales:</p> <p>Art. 61, Al. 4, L'acquisition d'une entreprise agricole ou de terrains par une coopérative ou une association ayant son siège en Suisse est autorisée pour autant que :</p> <p>a. une majorité d'associés sont des exploitants indépendants, ceux-ci dirigent personnellement l'entreprise et les associés sont des personnes physiques ;</p> <p>b. le but statuaire principal sert au maintien à long terme de la propriété foncière et de la production de denrées alimentaires ; et les actifs se composent à long terme pour l'essentiel d'une entreprise agricole ou de biens fonciers."</p> <p>Al. 5. L'acquisition d'une entreprise agricole ou de terrains par une fondation ayant son siège en Suisse est autorisée pour autant que :</p> <p>a. son but est de préserver à long terme des entreprises agricoles et que l'entreprise à acquérir est affermée à long terme par la fondation dans son ensemble.</p> <p>b. L'entreprise agricole est affermée par la fondation dans son ensemble ou les terrains sont cédés en ferme et les bâtiments en droit de superficie à un exploitant indépendant pour une durée d'au moins 30 ans, dans le respect des dispositions du droit du bail à ferme agricole.</p> <p>c. L'achat de terrains agricoles par une fondation ne peut servir qu'à arrondir les limites d'une entreprise déjà existante appartenant à la fondation.</p> <p>d. Le respect des conditions doit être contrôlé chaque</p>	<p>Cependant, au-delà de la question des SA et Sàrl, il nous semble impératif de donner la possibilité à d'autres entités morales (Fondation, Coopérative ou Association) d'exister dans ce cadre. De notre point de vue et à cause de l'érosion prévue du nombre d'agriculteur.ice.s, il en va de la survie du maintien « d'une population paysanne forte ». Cela permettrait de renforcer, comme cette révision le veut, l'esprit d'entreprise et l'innovation. Cette ouverture pourrait permettre à nombre de repreneur.se.s hors cadre familial de surmonter les contraintes financières de plus en plus lourdes, mais également de s'investir en une forme entrepreneuriale qui conviendrait à leur mode organisationnel. Nous pensons que la « complexité » du contrôle de telles entités ne devrait pas être un frein à cette question au vu de son importance. Il nous semble ainsi nécessaire de créer un cadre législatif susceptible de permettre à de telles entités d'exister, tout en gardant le caractère prépondérant du ou des exploitant.e.s à titre personnel au sein de celles-ci. S'il devait y avoir propriété d'immeubles agricoles par une personne morale (fondation, coopérative ou association) dans le but d'affermier, alors il pourrait être demandé que son affermage puisse être uniquement remis à un.e ou des fermier.e.s reconnu.e.s exploitant.e.s à titre personnel ou en possession d'une formation agricole reconnue, tout en veillant à donner une prérogative de contrôle aux commissions cantonales sur les baux à ferme. Dans le cas d'associations ou de coopératives de producteur.ice.s, il pourrait être demandé d'inclure dans les statuts de ces dernier.e.s que les 2/3 ou 3/4 des membres soient reconnu.e.s exploitant.e.s à titre personnel ou aient une formation agricole reconnue. Il pourrait également être exigé une inscription au registre du commerce cantonal, incluant une motion afin que chaque changement de statut ou de comité y soit inscrit Enfin, une dernière option serait celle de réfléchir à la création d'une nouvelle forme juridique morale spécifiquement agricole - comme c'est le cas de GAEC en France par exemple – permettant par ailleurs d'y inclure les garde-fous nécessaires à la spécificité agricole suisse.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>année par les autorités chargées de délivrer les autorisations. L'autorisation d'acquisition doit être révoquée en cas de non-respect des conditions.</p>	
<p>Art. 64, al. 1, let. d, e et h</p>		<p>Uniterre se positionne contre cette proposition, en raison de ses conséquences en termes d'affaiblissement de la protection de la nature et du patrimoine (article 64, al e.). Les dispositions actuelles constituent à nos yeux un bon équilibre. Les zones concernées sont parcellaires et leur faible importance justifient un maintien de la loi actuelle. Il faudrait étudier davantage la situation actuelle avec notamment des évaluations chiffrées.</p> <p>Par ailleurs, nos propositions mises concernant l'article 61, al. 4 et 5, pourraient aussi être rédigées sous forme d'exception dans cet article, mais cette variante nous est moins satisfaisante.</p>
<p>Art. 66, al 1</p> <p>Prix d'acquisition traduit</p>		<p>Il est absolument nécessaire de réguler le prix d'acquisition devenu désormais excessivement haut. La plupart des repreneur.se.s ne peuvent plus se permettre l'achat de fermes. Le prix d'acquisition de l'entreprise devrait pouvoir être compatible avec son rendement potentiel tout en garantissant aux cédants une retraite digne. Il est essentiel que la Confédération prévoie des mécanismes de compensation afin que ces deux impératifs puissent être respectés. Uniterre demande qu'une proposition soit faite en ce sens.</p>
<p>Art. 71, al 1</p>	<p>Nous soutenons cette modification.</p>	
<p>Art. 73 al. 1 2ème phrase</p>	<p>Nous soutenons cette modification.</p>	<p>Malheureusement, cette mesure est nécessaire au vu de la conjoncture économique et structurelle actuelle de l'agriculture</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Suisse. Nous déplorons grandement l'augmentation de l'endettement qui ne pourra qu'empirer la situation financières des repreneurs, et réciproquement limiter leur capacité à l'innovation et à l'esprit d'entreprise en les enfermant dans certains schémas de production.</p>
<p>Art. 75</p>	<p>Nous saluons cette modification.</p>	<p>Cette modification permet une solution plus équitable en cas de divorce.</p>

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	Association Nationale des Coopératives Viti-vinicoles Suisses
Adresse / Indirizzo	Kapellenstrasse 14, case postale, 3001 Berne
Datum / Date / Data	10.1.2025
Contact	Olivier Savoy / 079 909 49 90 / info@ascv-vsw.ch

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Mesdames et Messieurs,

Nous vous remercions de nous donner l'occasion de prendre position sur la mise en œuvre de la motion 22.4253 *Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+*.

D'une manière générale, il nous semble que les propositions faites poursuivent les trois objectifs soit,

- Consolider le principe de l'exploitation à titre personnel, notamment par la possibilité de retirer l'autorisation d'acquisition lorsque les charges ne sont pas remplies.
- Améliorer la position des époux, par exemple en leur octroyant un droit de préemption de deuxième rang.
- Renforcer l'esprit d'entreprise, notamment par l'augmentation de la charge maximale.

Exclusion des coopératives

Cependant, cette révision comporte une problématique particulièrement vive pour les coopératives viti-vinicoles. Les articles 4 et 9 – qui semblent oublier les coopératives – mettent celle-ci en situation de hors-jeu : les trois quarts des sociétaires doivent être des exploitants, condition que beaucoup de coopératives ne remplissent pas.

C'est pourquoi nous demandons que les articles 4 et 9 ne fondent non pas sur la proportion d'exploitants, mais sur les surfaces exploitées.

Obligation d'autorisation pour l'acquisition d'actions ou de parts sociales

Cependant, cette révision ouvre un profond questionnement pour la réalité du milieu vitivinicole en ce qui concerne l'obligation d'autorisation pour l'acquisition d'actions ou de parts sociales. Comment cette nouvelle obligation administrative sera mise en œuvre ? Aujourd'hui bon nombre d'entreprises vitivinicoles familiales bénéficient d'un actionnariat multiple pour en assurer la viabilité. Nous demandons que cette manière de fonctionner soit garantie, sans imposer de surcharge administrative ni de complexification non nécessaire. Nous peinons à comprendre la plus-value de cette modification et le risque auquel elle doit répondre. Dans ces conditions, nous nous opposons à la modification de l'article 61.

Demande hors des articles consultés

De plus, nous souhaitons profiter de cette révision pour proposer une vieille revendication du secteur viti-vinicole suisse : permettre aux caves de s'implanter à proximité des vignobles - comme c'est traditionnellement le cas chez la plupart de nos voisins. Tout comme un paysan peut construire sa ferme dans ses champs, il devrait être possible aux caves de faire pareil et non pas se voir obliger à construire le plus souvent dans des zones industrielles dépourvues de tout lien avec la vigne et la nature.

Ainsi nous demandons d'intégrer dans la modification de la LDFR les éléments favorisant une exception pour les caves de vin sur la base de notre activité agricole dans la vigne qui serait contraignante pour l'aménagement du territoire. Pour se faire nous demandons un délai dans cette révision LDFR pour mieux analyser les possibilités qu'offre cette révision.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni

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	Société des Encaveurs de Vins Suisses SEVS
Adresse / Indirizzo	Kapellenstrasse 14, case postale, 3001 Berne
Datum / Date / Data	10.1.2025
Contact	Olivier Savoy / 079 909 49 90 / info@ascv-vsw.ch

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Mesdames et Messieurs,

Nous vous remercions de nous donner l'occasion de prendre position sur la mise en œuvre de la motion 22.4253 *Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+*.

D'une manière générale, il nous semble que les propositions faites poursuivent les trois objectifs soit,

- Consolider le principe de l'exploitation à titre personnel, notamment par la possibilité de retirer l'autorisation d'acquisition lorsque les charges ne sont pas remplies.
- Améliorer la position des époux, par exemple en leur octroyant un droit de préemption de deuxième rang.
- Renforcer l'esprit d'entreprise, notamment par l'augmentation de la charge maximale.

Exclusion des coopératives

Cependant, cette révision comporte une problématique particulièrement vive pour les coopératives viti-vinicoles. Les articles 4 et 9 – qui semblent oublier les coopératives – mettent celle-ci en situation de hors-jeu : les trois quarts des sociétaires doivent être des exploitants, condition que beaucoup de coopératives ne remplissent pas.

C'est pourquoi nous demandons que les articles 4 et 9 ne fondent non pas sur la proportion d'exploitants, mais sur les surfaces exploitées.

Obligation d'autorisation pour l'acquisition d'actions ou de parts sociales

Cependant, cette révision ouvre un profond questionnement pour la réalité du milieu vitivinicole en ce qui concerne l'obligation d'autorisation pour l'acquisition d'actions ou de parts sociales. Comment cette nouvelle obligation administrative sera mise en œuvre ? Aujourd'hui bon nombre d'entreprises vitivinicoles familiales bénéficient d'un actionnariat multiple pour en assurer la viabilité. Nous demandons que cette manière de fonctionner soit garantie, sans imposer de surcharge administrative ni de complexification non nécessaire. Nous peinons à comprendre la plus-value de cette modification et le risque auquel elle doit répondre. Dans ces conditions, nous nous opposons à la modification de l'article 61.

Demande hors des articles consultés

De plus, nous souhaitons profiter de cette révision pour proposer une vieille revendication du secteur viti-vinicole suisse : permettre aux caves de s'implanter à proximité des vignobles - comme c'est traditionnellement le cas chez la plupart de nos voisins. Tout comme un paysan peut construire sa ferme dans ses champs, il devrait être possible aux caves de faire pareil et non pas se voir obliger à construire le plus souvent dans des zones industrielles dépourvues de tout lien avec la vigne et la nature.

Ainsi nous demandons d'intégrer dans la modification de la LDFR les éléments favorisant une exception pour les caves de vin sur la base de notre activité agricole dans la vigne qui serait contraignante pour l'aménagement du territoire. Pour se faire nous demandons un délai dans cette révision LDFR pour mieux analyser les possibilités qu'offre cette révision.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni

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	Verband St.Galler Gemeindepräsidien (VSGP)
Adresse / Indirizzo	Verband St.Galler Gemeindepräsidien (VSGP) Rosenbergstrasse 38 9001 St.Gallen Telefon 058 228 68 90 E-Mail: bernhard.keller@vsgp.ch
Datum / Date / Data	10. Januar 2025

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!

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 62 Bst. h	<p>Ablehnung</p> <p>Antrag Beibehalten des bisherigen Rechts</p> <p>Die bewährte Praxis der Bewilligungsfreiheit für Realersatz soll durch die Beibehaltung des bisherigen Rechts sichergestellt werden.</p> <p>Eventualiter könnte eine Anpassung des Art. 62 Bst. h BGBB dahingehend vorgenommen werden, dass für sämtliche Vorhaben im öffentlichen Interesse keine Erwerbsbewilligung erforderlich ist. Dies gilt insbesondere für den Erwerb von Land für Realersatz bei Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekten, aber auch für Strassenflächen und andere öffentliche Infrastrukturprojekte.</p> <p>Art. 62 Bst. h</p> <p>h. durch den Kanton oder eine Gemeinde zur Ausübung einer öffentlichen Aufgabe sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse.</p>	<p>Weiterhin soll der <u>Erwerb von Realersatz</u> durch Kanton und Gemeinden auch für die Zwecke des Hochwasserschutzes ermöglicht werden, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken den Regeln von Ar. 65 Abs. 1 Bst. b BGBB, also den bekannten Regeln für den Erwerb von Realersatz durch das Gemeinwesen oder dessen Anstalten folgen.</p> <p>Der VSGP ist der Ansicht, dass entweder am bisherigen Recht festgehalten werden sollte oder dass für sämtliche Aufgaben im öffentlichen Interesse sowie den notwendigen Realersatz durch das Gemeinwesen keine Bewilligung erforderlich sein sollte.</p>



Eidgenössisches Departement
für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

gever@blw.admin.ch
johnny.fleury@blw.admin.ch

St. Gallen, 10. Januar 2025

Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» - Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben Ende September 2024 das Vernehmlassungsverfahren zur vorstehenden Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» eröffnet.

Der Verband St.Galler Gemeindepräsidenten (VSGP) nimmt dazu wie folgt Stellung:

Grundsätzliches:

Die geplante Revision würde zu einer für die Gemeinden einschneidenden negativen Veränderung führen, wogegen sich unser Verband im Interesse der St.Galler Gemeinden klar wehren muss. Es erstaunt, dass keine Differenzierung für Landerwerbsmöglichkeiten der öffentlichen Hand Niederschlag gefunden haben in der Revision.

Antrag:

Der VSGP beantragt daher auf die Änderungsvorschläge insbesondere im Art. 62 lit. h nochmals zurückzukommen und diese zu korrigieren. Dies deshalb, weil die Gemeinden offensichtlich nicht auf die gleiche Stufe wie Private gesetzt werden dürfen. Mitunter Aufgaben der öffentlichen Hand – konkret der Gemeinden – zur Erfüllung gesetzlicher Vorgaben und Aufgaben bedürfen Standorte, die ausserhalb des Siedlungsgebiets sind, beispielsweise im Bereich Natur und Landschaft oder Gewässerschutz. Dahingehend waren in der Vergangenheit und müssen auch in Zukunft öffentliche Interesse dem Verlust von Ackerland gegenübergestellt und letztlich auch Landflächen erworben werden können. Es sind aus der Vergangenheit keine exzessiven Landerwerbe seitens der öffentlichen Hand bekannt, was wiederum bestätigt, dass keine gesetzlichen Korrekturen wie geplant nötig sind.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unseres Anliegens und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Verband St. Galler Gemeindepräsidenten



Rolf Huber, Präsident



Bernhard Keller, Geschäftsführer

Kopie per Mail an:

- Regierungsrat Beat Tinner, beat.tinner@sg.ch
- Landwirtschaftsamt des Kantons St.Gallen, bruno.inauen@sg.ch

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	Grünliberale Partei Schweiz
Adresse / Indirizzo	Monbijoustrasse 30 3011 Bern
Datum / Date / Data	10. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können.

Mit der Teilrevision des BGBB wird punktuell der Vollzug geschärft und geklärt, zudem wird die Position der Ehegatten gestärkt. Diese beiden Punkte sind für uns die wesentlichen Verbesserungen gegenüber der bestehenden Gesetzgebung. Die Revision stellt jedoch keine wesentlichen Weichen neu. Wir hätten eine umfangreichere Revision begrüsst, welche explizit das landwirtschaftliche Unternehmertum stärkt, wie dies das Parlament mit der überwiesenen Motion 22.4253 WAK-S auch gefordert hat. Entgegen dem Auftrag aus der Motion wurde die Vorlage hingegen als Anlass genommen, Gesetzesanpassungen vorzunehmen, welche eine massive Erschwerung des Natur- und Gewässerschutzes zur Folge haben. Die Änderungen bei Art. 62 Bst. h sowie Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e sind kein materieller Auftrag der Motion 22.4253, die mit der Vorlage umgesetzt werden soll. Sie widersprechen aber der aktuellen Gesetzgebung und Verfassungsbestimmung, weshalb wir sie klar zurückweisen.

In der Gesellschaft hat die Industrialisierung die Trennung von Arbeit und Freizeit, von Beruf und Familie, von Wohn- und Arbeitsort ermöglicht. Diese Trennung hat in KMU (landwirtschaftlich und nichtlandwirtschaftlich) in diesem Umfang bisher nicht stattgefunden. Mit der Revision des BGBB sollten die unternehmerischen Freiheiten der Landwirt:innen gestärkt werden, ohne dabei zu verlangen, dass es in der Landwirtschaft so bleiben muss, wie es bis jetzt war und dass das Ideal immer noch (im 21. Jahrhundert) der Familienbetrieb als Einheit ist.

Der erläuternde Bericht ist in weiten Teilen oberflächlich abgefasst. Erstaunlich auch ist der weitgehende 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 berühren. Auf der Basis einer solchen Analyse liesse sich auch der Änderungsbedarf herleiten.

Zu Belastungsgrenze (Artikel 73, Abs. 1) sind wir unschlüssig, ob eine Erhöhung oder Beibehaltung des Werts für gesündere Betriebe sorgt. Aus liberaler Sicht wäre eine Abschaffung der Belastungsgrenze als Wert zu prüfen. Wir sehen die Landwirt:innen als Unternehmer:innen und trauen ihnen zu, finanziell sinnvolle Entscheide zu treffen. Deshalb müssten die Überlegungen dahin gehen, die Belastungsgrenze ebenso wie gewisse Instrumente (Betriebshilfedarlehen, IK und Starthilfe) zu überprüfen. Ziel müsste sein, dass in der Landwirtschaft investiertes Kapital für die Landwirt:innen rentabel ist.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 4, Abs. 2		Ein funktionierender, einheitlicher Vollzug ist der GLP wichtig, auch in Berücksichtigung ähnlicher Bestimmungen im Agrarrecht. Wir begrüssen grundsätzlich diesen neuen Arti-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>kel, welcher eine schweizweit einheitliche Regelung anstrebt. Wir sehen die Änderung jedoch als „Verschlimmbesserung“. Die Regelung sollte für <u>alle</u> juristischen Personen gelten, welche landwirtschaftlich tätig sind oder sein wollen (auch Genossenschaften, Stiftungen und Vereine). Wir bezweifeln, dass die neue Bestimmung vollzugstauglich ist; sie wird zudem grossen administrativen Aufwand verursachen.</p> <p>Die Formulierung „deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen“ ist zu ungenau. Ist damit Bauland, ein Restaurant etc. mitgemeint? Bei der Beurteilung soll nur der betriebsnotwendige Umschwung berücksichtigt werden.</p>
Art. 9, Abs. 3		Grundsätzlich sind wir mit dieser Regelung einverstanden. Es fehlen jedoch in der Aufzählung Genossenschaften, Stiftungen und Vereine mit klarem landwirtschaftlichem Zweck und selbstbewirtschaftenden Mitgliedern.
Art. 10, Abs. 1		Wir begrüssen und unterstützen diese Anpassung.
Art. 18, Abs. 3	Als besondere Umstände gelten namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbes oder erhebliche Investitionen, die der Erblasser <u>in den letzten Jahren</u> vor seinem Tod getätigt hat.	Die Verlängerung der Investitionsdauer (siehe Abs. 4) macht wenig Sinn, wenn nach 10 Jahren wieder keine Restwerte vorhanden sind.
Art. 18, Abs. 4		Wir halten diese Anpassung für sehr wichtig, ebenso ist die Abstufung passend in Bezug auf die Investitionssicherheit und beim Planen von Nachfolgeregelungen. Sie fördert zudem die Kostenwahrheit.
Art. 42, Abs. 1		Wir erachten diese Änderung als wichtig. Obwohl dies nur in seltenen Fällen zur Anwendung gelangen wird, kann es für den Ehegatten bzw. die Ehegattin im Einzelfall sehr wichtig

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		sein, dieses Vorkaufsrecht geltend machen zu können.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2		Wir begrüßen diese Ergänzung.
Art. 52 Abs. 2	Als besondere Umstände gelten namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbes und alle erheblichen Investitionen, die in den letzten 40 Jahren vor der Veräusserung getätigt worden sind. ...	Die Formulierung „in den letzten 10 Jahren“ muss gestrichen werden, weil dies sonst dazu führt, dass im elften Jahr keine Erhöhung des Preises mehr möglich wäre. Dies ist nicht erwünscht, weil sich damit die in Art. 18 Abs. 4 geforderten Verlängerungen der Abschreibungszeiten nicht realisieren liessen.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j		Wir begrüßen die Anpassungen unter Buchstaben f und j, auch wenn sie in der Praxis nur selten Anwendung finden werden.
Art. 61 Abs.1	Antrag Ergänzung: Genossenschafts-, Stiftungs- und Vereinsanteile,	Diese Ergänzung steht im Zusammenhang mit unserem Vorschlag zum Art. 9
Art. 62 h	Beibehaltung des aktuell gültigen Artikels	Die ursprüngliche Version dieses Artikels ist wichtig; es besteht kein Handlungsdruck für eine Verschärfung. In der Praxis stellt die aktuelle Regelung kein Problem dar. Hingegen würde diese Änderung die Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften stark erschweren, da der Realersatz in der Praxis ein zentrales Instrument zu deren Erreichung darstellt. Wir lehnen die beantragte Änderung klar ab und fordern, den aktuell gültigen Gesetzestext beizubehalten.
Art. 64	Beibehaltung des aktuell gültigen Artikels	Wir lehnen diese Änderung ab. Der aktuell gültige Gesetzestext gewährleistet, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen unter sehr spezifischen und eng umrissenen Voraussetzungen landwirtschaftliche Grundstücke für den Naturschutz erwerben können. Die vorgeschlagene Änderung würde diesen Landerwerb für Naturschutzzwecke stark erschweren. Dies hätte hohe Kosten und Mehraufwand

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		zur Folge, und widerspricht der heutigen Gesetzgebung sowie der Verfassung. Der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.
Art. 71		Wir begrüßen diese Anpassung.
Art. 72 Abs. 1bis		Dieser Vorschlag ist wichtig. Der Vollzug erhält damit die Möglichkeit, einen rechtmässigen Zustand wieder herzustellen.
Art. 73 Abs. 1		<p>Wir halten von dieser Anpassung nichts und bevorzugen die ursprüngliche Fassung. Bereits jetzt ist die Schweizer Landwirtschaft weltweit am höchsten pro Hektare LN verschuldet.</p> <p>Mit der Beibehaltung der Begrenzung der Belastungsgrenze bei 35% entsteht ein gewünschter Zwang zu mehr Bedächtigkeit bei Investitionen. Je einfacher das Geld durch die Aufnahme von neuen Hypotheken beschafft werden kann, umso mehr würde davon Gebrauch gemacht.</p> <p>Es besteht ja heute schon die Möglichkeit, eine Erhöhung der Belastungsgrenze zu erhalten, sofern der Nachweis der Tragbarkeit vorhanden ist. Durch die Beibehaltung der bisherigen Limite besteht auch ein gewisser Zwang zur Schuldentilgung, was sehr wichtig ist.</p>
Art. 75 Abs. 1		Diese Anpassung begrüßen wir, da diese neue Regelung die Position der Ehegatten stärkt.

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	Union suisse des paysans	
Adresse / Indirizzo	Laurstrasse 10, 5201 Brugg	
Datum / Date / Data	10.01.2025	
	Patricia Bidaux Présidente	Héloïse Candolfi Directrice

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

AgriGenève remercie le DEFR de lui donner la possibilité de faire part de ses remarques au sujet du projet de modification de la LDFR.

Le droit foncier rural est un pilier essentiel des mesures en faveur du maintien d'une agriculture familiale dans notre pays.

Dans les grandes lignes, les propositions du Conseil fédéral nous semblent aller dans le bon sens même si quelques adaptations sont encore nécessaires. De plus, il nous paraît essentiel que les modifications apportées puissent non seulement être écrites dans la loi et les ordonnances mais soient surtout applicables concrètement et pragmatiquement sur le terrain. La coordination avec les cantons est à ce sujet indispensable.

Enfin, si le transfert de compétence entre l'OFJ (DFJP) et l'OFAG (DEFR) devait être validé, il est indispensable que les compétences nécessaires à la gestion de la LDFR soient transférées au sein de l'OFAG. Sur le principe même, nous préférierions toutefois que ce dossier, purement légal, reste attribué au DFJP.

Concernant les remarques de détails, nous soutenons la plupart des points compris dans la prise de position de l'Union suisse des paysans et nous nous-permettons ici de revenir uniquement sur les éléments prioritaires pour nous.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Préambule	vu les articles 26, 36, 104, 104a et 122 de la Constitution,	La référence à l'art. 104a relatif à la sécurité alimentaire est indispensable.
Art. 4, al. 2	Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi à une participation de trois quarts à une personne morale constituée en société anonyme dont l'actif consiste principalement en une entreprise agricole.	Pour des raisons de simplification administrative, nous demandons que les proportions appliquées dans le cadre de la reconnaissance pour toucher les paiements directs soient reprises dans les différents articles concernant les personnes morales.
Art. 4, al. 2bis (nouveau)	Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi à une participation de deux tiers à une personne morale constituée en société à responsabilité limitée dont l'actif consiste principalement en une entreprise agricole.	
Art. 9, al. 3	L'exploitation à titre personnel peut être réalisée par une société anonyme ou une société à responsabilité limitée , à condition que plus des trois quarts du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel, ou une société à responsabilité limitée, à condition que plus des deux tiers du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel . Toutes les parts sociales de la personne morale doivent être détenues par des personnes physiques	Voir remarque ci-dessus.
Art. 60, al. 1, let. j	L'entreprise agricole est divisée en plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7. L'art. 7, al. 4, let. b n'est pas applicable.	Nous soutenons cette adaptation qui permettra de mieux tenir compte de l'agrandissement régulier des exploitations agricoles ainsi que de leurs spécialisations. Une bonne coordination avec les autres législations, aménagement du territoire notamment, ainsi qu'avec les cantons sera toutefois indispensable.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 61 al. 1	Quiconque veut acquérir une entreprise agricole, un immeuble agricole ou des actions et des parts sociales d'une personne morale dont l'actif se compose <i>pour l'essentiel</i> d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles doit obtenir une autorisation.	Nous soutenons le principe de cet alinéa mais souhaiterions une formulation plus précise et moins sujette à interprétation et donc à potentiel risque juridique que « pour l'essentiel ».
Art. 64, al. 1, let. d	L'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger au sens de l'art. 17 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ⁴ ou un objet d'importance nationale au sens de la loi fédérale du 1 ^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage est concerné et l'acquéreur l'acquiert dans le but d'assurer cette protection et il démontre que la protection est ainsi mieux assurée à long terme pour autant qu'aucun exploitant à titre personnel ne peut garantir le respect des intérêts de protection en respectant les charges nécessaires ;	Il est important de préciser que la priorité doit aller à la recherche d'un exploitant à titre personnel car la preuve de garantie de protection à long terme est facile à apporter pour une organisation de protection de la nature. Il y aurait donc un risque important que de grandes surfaces agricoles se retrouvent à long terme hors de la propriété d'exploitants à titre personnel.
Art. 79, al. 2	Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) justice et police (DFJP) statue sur la reconnaissance et publie sa décision dans la Feuille fédérale.	Voir remarques générales.
Loi fédérale sur le bail à ferme agricole Art. 58. Al.1	Les actes cantonaux qui se fondent sur la présente loi doivent être portés à la connaissance du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche justice et police.	Voir remarques générales.

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	Bürgergemeinde 3252 Worben
Adresse / Indirizzo	Bürgergemeinde Worben 3252 Worben
Datum / Date / Data	10. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht ist nicht mehr zeitgemäss. Eigentlich sollte das Gesetz Spekulationen verhindern. Es bewirkt oftmals das Gegenteil. Ein Beispiel: Die Burgergemeinde Worben hat ein Grundstück mit ca. 2.5 ha. eingeklemmt zwischen Autostrasse Lyss-Biel und Eisenbahnlinie. Im Spitz unseres Grundstückes sind 36 Aren zum Kaufen gemäss unserm Pächter. Leider kann die Burgergemeinde Worben nach dem heutigen bäuerlichen Bodenrecht kein Kulturland kaufen. Nun wer hat es gekauft? Ein Bauer von Lyss, der sein Land in der Bauzone verkauft hat und jetzt in Worben mehrere Baulandparzellen gekauft hat. Fazit: Die Bauern sind die grössten Spekulanten! Wir Burgergemeinden werden nach dem heutigen bäuerlichen Bodenrecht ausgeschlossen. Wir sind die öffentlichen-rechtlichen Körperschaften die Spekulationen verhindern. Zusätzlich helfen wir kleinen Bauernbetrieben mit unserem Pachtland zu einer angenehmen Existenz. Denn kleine Landwirtschaftsbetriebe haben oftmals kein Geld um Kulturland zu kaufen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffré (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9 Abs. 4	<p>Die Burgergemeinde Worben fordert bei Art. 9 einen zusätzlichen Abschnitt. Dieser soll wie folgt lauten :</p> <p>4. Die Selbstbewirtschaftung kann auch durch eine öffentlich-rechtliche Burgergemeinde, Korporation oder ähnliche Körperschaft erfolgen.</p>	<p>Etliche öffentlich-rechtliche Burgergemeinden und Korporationen betreiben seit Jahrhunderten erfolgreiche Landwirtschaft. Gerade im Alpgebiet (Jurahöhen) bewirtschaften Burgergemeinden, Korporationen und ähnliche Körperschaften Landwirtschaft. Verschiedene land- und alpwirtschaftliche Genossenschaften bestehen zudem nicht aus natürlichen Personen, sondern aus verschiedenen Burgergemeinden und burgerlichen Korporationen. Dass die Selbstbewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen bei solchen Körperschaften im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht nicht anerkannt wird, befremdet uns. Burgergemeinden und Korporationen werden beim bäuerlichen Bodenrecht in ihrem Wirken zugunsten der Alp- und Landwirtschaft sowie der Allgemeinheit unnötig eingeschränkt. Sie werden gegenüber Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung sogar benachteiligt.</p> <p>Als Vorstandsmitglied vom Verband bernischer Burgergemeinde und burgerlicher Korporationen und als Präsident der Burgergemeinde Worben fordere ich, dass die</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Selbstbewirtschaftung auch durch eine öffentliche Burgergemeinde und Korporationen erfolgen kann.</p>
<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. i</p>	<p>Die Burgergemeinde Worben fordert bei Art. 64 Abs. 1 einen zusätzlichen i. Dieser soll wie folgt lauten :</p> <p>Wenn die Erwerberin eine öffentlich-rechtliche Korporation, Burgergemeinde oder eine ähnliche Körperschaft ist, deren Ziel es ist, landwirtschaftliches Kulturland langfristig zu erhalten oder bestehende Betriebe zu arrondieren.</p>	<p>Das bäuerliche Bodenrecht sieht vor, dass grundsätzlich nur Selbstbewirtschafteter landwirtschaftliche Grundstücke erwerben können. Burgergemeinden und Korporationen werden bei einem Verkauf von Landwirtschaftsflächen eigentlich ausgeschlossen. Artikel 64 regelt aber einige Ausnahmen.</p> <p>Als Vorstandsmitglied vom VBBG mache ich mich stark dafür, dass auch öffentlich-rechtliche Burgergemeinden, Korporationen und andere ähnliche Körperschaften die Möglichkeit erhalten, mindestens im Ausnahmefall landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben.wenn diese damit das Ziel verfolgen, landwirtschaftlich genutztes Kulturland langfristig zu erhalten.</p> <p>Burgergemeinden und Korporationen stellen vielen Landwirtinnen und Landwirten Pachtland zur Verfügung. Die öffentlich-rechtlichen Körperschaften verfolgen das Ziel, Kulturland langfristig zu erhalten. Gerade junge Bauernfamilien profitieren davon, dass sie meist zu günstigen Konditionen von den Burgergemeinden und Korporationen Land pachten können, ohne dass sie dieses teuer kaufen müssen. Mit ihrer nachhaltigen Bodenpolitik verhindern Korporationen und Burgergemeinden zudem Bodenspekulationen.</p> <p>Wenn die Burgergemeinden und Korporationen künftig Landwirtschaftsland erwerben könnten, hilft dies bestehende (Pacht-)Betriebe zu erhalten und /oder strukturell zu verbessern, indem diese die zu erwerbende Grundstücke landwirtschaftlichen Gewerben zuschlägt und in laufende Pachtverträge einbezieht ; die im ortsüblichen Bewirtschaftungskreis des Gewerbes liegen. Gerade durch den zunehmenden Strukturwandel und die Mechanisierung in den</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>letzten Jahren ist es im Interesse der Bewirtschafter, dass Bürgergemeinde und Korporationen ihre Pachtbetriebe flächenmässig vergrössern können.</p>

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	Bauernverband AR
Adresse / Indirizzo	Stebenstr. 9, 9104 Waldstatt
Datum / Date / Data	Datum 7. Januar 2025 Beat Brunner Präsident Priska Frischknecht Geschäftsführerin

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht spielt für unsere Landwirtschaft eine zentrale Rolle und hat sich bewährt.

Entsprechend den in Artikel 1 formulierten Zielen fördert es das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine starke bäuerliche Bevölkerung und eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters, auch des Pächters, beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften und wirkt überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Das bäuerliche Bodenrecht entspricht den Erwartungen unserer Gesellschaft, die eine familienfreundliche Landwirtschaft befürwortet, indem es ihnen erlaubt, über ihre Arbeitsinstrumente zu verfügen und eine Kostenstruktur beizubehalten, von der auch die Konsumentinnen und Konsumenten unseres Landes profitieren und das auch den wesentlichen Beitrag der Ehefrauen und -männer in irgendeiner Form anerkannt.

Insgesamt begrüsst der BVAR die vorgeschlagenen Anpassungen, die die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es innerhalb des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen. In einzelnen Punkten sind jedoch Anpassungen der Vorschläge notwendig, damit die Stellung des Selbstbewirtschafters tatsächlich gestärkt wird.

Der BVAR fordert, dass die Begleitbotschaft zu dieser Teilrevision verbessert wird, indem insbesondere die Ziele des bäuerlichen Bodenrechts in Erinnerung gerufen werden. Die Veränderungen, die Anpassungen erfordern (insbesondere die gesellschaftlichen), sowie die Änderungen der Gesetzesartikel sollten genau erläutert resp. erklärt werden. Dies würde sicherstellen, dass subsidiäre Informationen vorliegen und eine Formulierung der Verordnungen im gewünschten Sinn ermöglicht wird. Sie fordert auch, dass die Behörden, insbesondere auf Verordnungsstufe, verständliche Praktiken festlegen, die es ermöglichen, die vorgeschlagenen Anpassungen konkret umzusetzen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	Beim Ingress den Artikel 104a der Bundesverfassung hinzufügen	Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104a einzufügen, der besagt: «Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes; ...».
	Ersatz eines Ausdrucks In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch «WBF».	Keine Bemerkungen.
Art. 2, Abs. 2	e. (neu) Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.	Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 lit. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem. Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGGB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen lit. e notwendig. Im erläuternden Bericht, S.19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGGB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGGB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Baurechtsnehmer kein Gewerbe haben. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig.
Art. 4 Abs. 2	Art. 4 Abs. 2 2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln an einer	Art. 4 Abs. 2 ist wichtig für die Unterscheidung zwischen Gewerben und Grundstücken. Diese Bestimmung hat keine Bedeutung für die Anforderung an die Selbstbewirtschaftung für

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	juristischen Person, deren Aktiven mehrheitlich zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.	juristische Personen (siehe nachfolgender Art. 9 Abs. 3). Damit die besonderen Bestimmungen für Gewerbe (z. B. Zuweisungsanspruch zum Ertragswert, Vorkaufsrecht usw.) auch für Aktienpakete von juristischen Personen gelten, muss dieses Aktienpaket neu einen Anteil von 75% an der juristischen Person aufweisen (bisher "Mehrheitsbeteiligung").
Art. 4bis (neu)	Besondere Bestimmungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken Die Bestimmungen über landwirtschaftliche Grundstücke gelten auch für Dreiviertelbeteiligungen an juristischen Personen, deren Vermögen hauptsächlich aus landwirtschaftlichen Grundstücken besteht.	Dieser neue Artikel ist notwendig, damit die wenigen Familienrechte in Bezug auf ein kleines Grundstück (< 1 SAM), das sich in den Händen einer landwirtschaftlichen juristischen Person befindet, geschützt werden können... Rechte in Bezug auf landwirtschaftliche Grundstücke müssen auch dann ausgeübt werden können, wenn es nur um Aktien an diesen Grundstücken geht. Zum Beispiel sollte das Vorkaufsrecht der Bauern (Art. 42 Abs. 2 BGGB) auch dann ausgeübt werden können, wenn Aktien an einem kleinen landwirtschaftlichen Grundstück verkauft werden.
	Art. 9 Abs. 3 3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft 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.	Der BVAR unterstützt die Forderung nach drei Vierteln, die eine Verbesserung der aktuellen Situation darstellt.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	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.	
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2 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;	Der BVAR unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.
Art. 52 Abs. 2	Art. 52 Abs. 2 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 beschrieben.	Siehe Vorschläge zur Anpassung von Art. 18 Absatz 4.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j	Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j 1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn: f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;	Der BVAR ist mit dem Baurecht an Pächter auch für landwirtschaftliche Grundstücke einverstanden. Wichtig ist aber, dass das Baurecht weiter dem BGGB unterstellt bleibt, auch wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter selber kein Gewerbe hat (deshalb ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig). Der BVAR unterstützt diese Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. Es ist jedoch wichtig, dass

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.	eine Koordination mit dem Raumplanungsgesetz stattfindet, insbesondere in Bezug auf die Wohnungen.
Art. 61 Abs. 1	Art. 61 Abs. 1 1 Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder Aktien und Stammanteile einer juristischen Person erwerben will, deren Aktiven zur Hauptsache mehrheitlich aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, braucht dazu eine Bewilligung.	Der BVAR unterstützt die Genehmigungspflicht auch für Gesellschaftsanteile. Mit dem Begriff mehrheitlich wird genauer definiert welche juristische Person eine Erwerbsbewilligung benötigt. (Übereinstimmung mit Artikel 4, Abs. 2.)
Art. 62 Bst. h	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.	Der BVAR unterstützt diese wichtige Anpassung. Käufe zum Realersatz sind gemäss Art. 65 mit Bewilligung möglich. Allerdings ist in der Botschaft darauf hinzuweisen, dass Realersatzkäufe nur nach Art. 65 Abs. 1 lit. b zu bewilligen sind. So werden Realersatzkäufe zu übersetzten Preisen verhindert.
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h 1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn: d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone nach Artikel 17, Abs. b 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	Der BVAR unterstützt diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschafter sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1 Abs. 1, eingehalten werden. Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist diese Neuerung nicht wirklich eine Stärkung des Selbstbewirtschafters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation


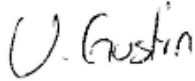
Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>erwirbt und ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Auflagen keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet;</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p> <p>h. maximal eine Quote von einem Viertel 10 % an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz</p>	<p>nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr bietet für die Einhaltung der Schutzinteressen. Wichtig ist, dass die Schutzzonen, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden kann, genau definiert werden. Es ist wichtig zu klären, welcher Absatz von Artikel 17 des Raumplanungsgesetzes betroffen ist.</p> <p>Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e ist der BVAR einverstanden.</p>
Art. 71 Abs. 1	<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>	Der BVAR unterstützt diese der zuständigen Behörde eingeräumte Möglichkeit des Widerrufs.
Art. 72 Abs. 1bis	<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 Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	Der BVAR unterstützt die Möglichkeit, dass die zuständige Behörde weitere Massnahmen ergreifen kann, um einen rechtskonformen Zustand herzustellen.
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	<p>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz</p> <p>1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um</p>	Der BVAR unterstützt diese Erhöhung der maximalen Belastung auf 150 % des Ertragswertes.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.	
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	<p>Art. 75 Abs. 1 Bst. e</p> <p>1 Keine Belastungsgrenze besteht für:</p> <p>e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben und des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund ein</p>	<p>Der BVAR unterstützt diese Ausnahmen von der Höchstbelastung.</p> <p>Der Gewinnanspruch wird im Artikel 41 bestimmt und dort ist der Ehepartner nicht erwähnt.</p>
Art. 79 Abs. 2	<p>Art. 79 Abs. 2</p> <p>2 Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.</p>	<p>Der BVAR fordert eine Beibehaltung der Unterstellung des bäuerlichen Bodenrechts beim Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD).</p> <p>Das bäuerliche Bodenrecht gehört zu den privatrechtlichen Regelungen in der systematischen Sammlung, ist Teil des 2. Kapitels, folgt auf das Zivilgesetzbuch 211.412.11 und gehört zur Gesetzgebung über die dinglichen Rechte.</p>
<p>Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht</p> <p>Art. 58 Abs. 1</p>	<p>Art. 58 Abs. 1</p> <p>1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) zur Kenntnis gebracht werden.</p>	<p>Siehe Kommentar bei Art. 79 Abs 2.</p>

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	Junglandwirtinnen und Junglandwirte
Adresse / Indirizzo	Laurstrasse 10, 5201 Brugg
Datum / Date / Data	<div> Damien Rey Präsident</div> <div> Ursin Gustin Vizepräsident</div>

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht ist für die Landwirtschaft ein enorm wichtiges Instrument, um den Zugang zum landwirtschaftlichen Boden auch für künftige Generationen sicherzustellen. Das bäuerliche Bodenrecht hat dabei in der Vergangenheit erfolgreich bewirkt, dass das bäuerliche Grundeigentum gewährleistet werden konnte. Die Schweizer Landwirtschaft ist geprägt von Familienbetrieben und den Schweizer Junglandwirten ist es ein grosses Anliegen, dass dieses Modell weiterhin gefördert wird. Angesichts des Strukturwandels und der ändernden Ansprüche an die landwirtschaftliche Produktion ist auch die Stärkung der Stellung des Selbstbewirtschafters von grosser Wichtigkeit.

Die JULA unterstützt die vier Ziele gemäss Artikel 1 und begrüsst die Stossrichtung dieser Vorlage, die insgesamt auf die Sicherstellung dieser Punkte abzielt. Punktuell sind aber noch Anpassungen notwendig. Insbesondere bei der Lockerung des Realteilungsverbot es ist Vorsicht geboten. Eine Konkretisierung ist notwendig, um Missbrauchsfälle zu verhindern, die sich negativ auf die landwirtschaftliche Strukturentwicklung auswirken.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	gestützt auf die Artikel 26, 36, 104, 104a und 122 der Bundesverfassung ¹	Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104a einzufügen, der besagt: «Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes; ...».
Art. 2, Abs. 2	e. (neu) Baurecht, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.	Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 lit. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem. Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>dem BGGB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen lit. e notwendig.</p> <p>Im erläuternden Bericht, S.19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGGB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGGB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Baurechtsnehmer kein Gewerbe hat. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. E notwendig.</p>
Art. 4 Abs. 2	<p>Art. 4 Abs. 2</p> <p>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.</p>	<p>Art. 4 Abs. 2 ist wichtig für die Unterscheidung zwischen Gewerben und Grundstücken. Diese Bestimmung hat keine Bedeutung für die Anforderung an die Selbstbewirtschaftung für juristische Personen (siehe nachfolgender Art. 9 Abs. 3).</p> <p>Die Erhöhung der Beteiligung auf 75% kann akzeptiert werden, sofern die Anforderung in Art. 9 Abs. 3 auf 80% erhöht wird.</p>
Nach geltendem Recht	<p>Art. 9 Abs. 3</p> <p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel 80 % 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>Dieser Absatz ist neu und ist wichtig z. B. für die Erwerbsbewilligung.</p> <p>Die JULA begrüsst sehr, dass auch AGs und GmbHs die Kriterien der Selbstbewirtschaftung erfüllen können. Juristische Personen sind für die Landwirtschaft eine Chance. Der Artikel ist wichtig, um die oft reichen Stiftungen auszuschliessen. Wichtig ist auch die Präzisierung, dass die Anteile von natürlichen Personen gehalten werden müssen.</p> <p>Zur Stärkung der Selbstbewirtschaftung ist der Anteil von Kapital und Stimmrecht beim Selbstbewirtschafter auf 80%</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		zu erhöhen. Wenn mehrere Personen ein landwirtschaftliches Grundstück im Miteigentum übernehmen, müssen alle die Anforderungen als Selbstbewirtschafter erfüllen. Wenn mehrere Personen das Grundstück als juristische Person erwerben wollen, kann auch ein Nichtselbstbewirtschafter mit einem Anteil am Grundstück teilhaben (Anteil bis 20%). Die Differenz bei juristischen Personen zu natürlichen Personen von einem Viertel ist eher hoch und widerspricht dem Ziel des BGBB zur Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Bei einer Differenz von 20% werden die Verhältnisse der juristischen Personen ausreichend gewürdigt. Eine starke Ungleichbehandlung der juristischen und natürlichen Personen ist zu verhindern. Mit der Forderung von 80% wird die Ungleichheit verkleinert.
Art. 10 Abs. 1	Art. 10 Abs. 1 1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenzzinssatz verzinst 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.	Die JULA unterstützt die neue Definition des Ertragswerts, die bereits bei der letzten Überarbeitung des Schätzungsleitfadens berücksichtigt wurde.
Art. 18 Abs. 4	Art. 18 Abs. 4 4 Diese Investitionen werden über folgende die Dauer von 10 Jahren linear abgeschrieben: a. Investitionen in Anlagen: 10 Jahre; b. Investitionen in Gebäuden und Meliorationen sowie Zukaufe von Gewerbe und Boden: 20 Jahre;	Die JULA unterstützt die Verlängerung der Abschreibungsdauer von Gebäuden, Gewerbe, Boden und Investitionen in Meliorationen nicht. Dies führt zu höheren Übernahmepreisen für die kommenden Generationen und damit einer Verteuerung der Hofübernahme. Diese stellt bereits heute eine erhebliche finanzielle Hürde dar, in der Folge ist der Verschuldungsgrad der Betriebe in den letzten Jahren weiter angestiegen. Eine zusätzliche Erhöhung der Übernahmepreise


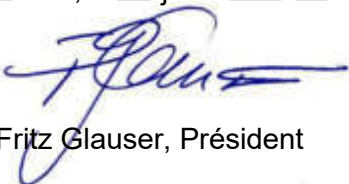

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	e. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre.	ist im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung zu verhindern. Die Verlängerung untergräbt das bewährte Ertragswertprinzip und ist eine zusätzliche Hürde für die junge Generation.
Art. 42 Abs. 1	Art. 42 Abs. 1 1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen: 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.	Die JULA unterstützt das Vorkaufsrecht, dass dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2 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;	Die JULA unterstützt das Vorkaufsrecht, dass dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 52 Abs. 2	Art. 52 Abs. 2 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 beschrieben.	Siehe Vorschläge zur Anpassung von Art. 18 Absatz 4.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j	Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j 1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn: f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll; j. das landwirtschaftliche Gewerbe von mindestens 4 SAK in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 mit mindestens 2 SAK aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.	Bst. f ist unbestritten. Die JULA erachtet es als wichtig, Pächtern ein Baurecht zu ermöglichen und dass dieses weiter dem BGBB unterstellt bleibt. Dies muss auch gelten, wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter selbst kein Gewerbe hat. Daher ist die Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig. Bst. j schafft Möglichkeiten zur Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. In bestimmten Fällen kann diese Massnahme sinnvoll sein, insofern sich die bestehenden Strukturen in eigenständige Gewerbe mit unterschiedlichen Zentren aufteilen lassen. Die JULA befürchtet aber, dass diese Formulierung zu viel Interpretationsspielraum bietet, der zu Missbrauch führen könnte. Das würde sich nachteilig auf die strukturelle Entwicklung der Landwirtschaft auswirken, weshalb die Kriterien konkretisiert werden müssen. Um die Auslegung einzugrenzen, ist eine klare Eintrittsschwelle anhand der SAK zu ergänzen. Ohne entsprechende Konkretisierung lehnt die JULA den neue Bst. ab.
Art. 61 Abs. 1	Art. 61 Abs. 1 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	Die JULA unterstützt die Genehmigungspflicht auch für Gesellschaftsanteile.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	Grundstücken bestehen, braucht dazu eine Bewilligung.	
Art. 62 Bst. h	<p>Art. 62 Bst. h</p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:</p> <p>h. durch den Kanton oder eine Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken.</p>	Die JULA unterstützt diese wichtige Anpassung. Käufe zum Realersatz sind gemäss Art. 65 mit Bewilligung möglich. Allerdings ist in der Botschaft darauf hinzuweisen, dass Realersatzkäufe nur nach Art. 65 Abs. 1 lit. b zu bewilligen sind. So werden Realersatzkäufe zu übersetzten Preisen verhindert.
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h</p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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 19792 liegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem Bundesgesetz vom 1. Juli 19663 über den Natur- und Heimatschutz betroffen ist und der Erwerber oder die Erwerberin zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt und ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Auflagen keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet;</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p> <p>h. maximal eine Quote von einem Viertel 20 % an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz</p>	<p>Die JULA unterstützt diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschafter sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1, eingehalten werden.</p> <p>Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist diese Neuerung nicht wirklich eine Stärkung des Selbstbewirtschafters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr bieten würde für die Einhaltung der Schutzinteressen. Wichtig ist, dass die Schutzzonen, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden kann, genau definiert werden.</p> <p>Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e ist der SBV einverstanden.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 71 Abs. 1	Art. 71 Abs. 1 1 Die Bewilligungsbehörde widerruf ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.	Die JULA unterstützt diese der zuständigen Behörde eingeräumte Möglichkeit des Widerrufs.
Art. 72 Abs. 1bis	Art. 72 Abs. 1bis 1bis Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.	Die JULA unterstützt die Möglichkeit, dass die zuständige Behörde weitere Massnahmen ergreifen kann, um einen rechtskonformen Zustand herzustellen.
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz 1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.	Die JULA unterstützt diese Erhöhung der maximalen Belastung auf 150% des Ertragswerts.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Art. 75 Abs. 1 Bst. e 1 Keine Belastungsgrenze besteht für: e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund ein	Die JULA unterstützt diese Ausnahmen von der Höchstbelastung.

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+

Organisation	Fédération suisse des producteurs de céréales FSPC – SGPV	 SGPV-FSPC Schweizerischer Getreideproduzentenverband Fédération suisse des producteurs de céréales Federazione svizzera dei produttori di cereali
Adresse	Belpstrasse 26 3007 Berne	
Date	Berne, le 10 janvier 2025  Fritz Glauser, Président	 Pierre-Yves Perrin, Directeur

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!

Remarques générales

Madame, Monsieur,

Bien que n'étant pas directement consultée, la FSPC se permet de prendre position sur la révision du droit foncier rural.

La FSPC soutient globalement les adaptations proposées, qui adaptent le droit actuel aux évolutions. Certaines adaptations sont néanmoins nécessaires, raison pour laquelle nous vous adressons nos propositions. Nous demandons en outre que les ordonnances définissent des pratiques compréhensibles permettant d'appliquer concrètement les adaptations proposées.

En vous remerciant par avance d'en tenir compte dans la suite de la procédure, nous vous adressons, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 2, al 2	e. (nouveau) Le droit de construire est autorisé conformément à l'art. 60, al. 1, let. f, même si la surface est inférieure à celle prévue à l'art. 2, al. 3.	<p>Avec la modification de l'art. 60, al. 1, let. f, qui permet également de constituer un droit de superficie en faveur du fermier sur un terrain agricole, il est possible que la surface du droit de superficie soit inférieure à la surface minimale prévue à l'art. 2, al. 3. Afin que la surface du droit de superficie reste soumise à la LDFR, il est nécessaire d'ajouter une nouvelle lettre e à l'art. 2, al. 2.</p> <p>Dans le rapport explicatif, p.19 sous 2.3.9., un renvoi est fait au commentaire de la LDFR, art. 6 N 17c, selon lequel les petits immeubles qui font partie d'une exploitation respectivement d'une entreprise agricole restent soumis à la LDFR. Il est toutefois possible que le fermier et le bénéficiaire du droit de superficie n'aient pas d'entreprise. Afin que, dans ce cas également, l'assujettissement qui reste en vigueur ressorte clairement de la loi, il est nécessaire de compléter l'art. 2, al. 2, par une let. e. La let. e doit être supprimée.</p> <p>Le terme « droit de construire » est déjà présent dans la loi.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art.4, al. 2	<p>2 Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi à une participation de trois quarts à une personne morale dont la majorité d'actif consiste principalement en une entreprise agricole.</p>	<p>L'art. 4, al. 2, est important pour la distinction entre les entreprises et les immeubles. Cette disposition n'a pas d'importance pour l'exigence d'exploitation personnelle pour les personnes morales (voir l'art. 9, al. 3 ci-dessous).</p> <p>Pour que les dispositions particulières relatives aux entreprises (p. ex. droit d'attribution à la valeur de rendement, droit de préemption, etc.) s'appliquent également aux paquets d'actions des personnes morales, ce paquet d'actions doit désormais représenter une participation de 75 % dans la personne morale (jusqu'à présent « participation majoritaire »).</p>
Art. 4bis (nouveau)	<p>Dispositions spéciales sur les immeubles agricoles</p> <p>Les dispositions sur les immeubles agricoles s'appliquent aussi aux participations de trois quarts à des personnes morales dont les actifs consistent principalement en des immeubles agricoles.</p>	<p><i>Ce nouvel article est nécessaire pour que le peu de droits familiaux concernant un petit domaine (< 1 UMOS) en mains d'une personne morale agricole puisse être sauvegardé.</i></p> <p><i>Les droits relatifs aux immeubles agricoles doivent pouvoir être exercés même lorsqu'il n'est question que d'actions sur ces immeubles. Par exemple, le droit de préemption des parents (art. 42 al. 2 LDFR) devrait pouvoir être exercé lorsque les actions portant sur un petit domaine agricole sont vendues.</i></p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9, al. 3	3 L'exploitation à titre personnel peut être réalisée par une société anonyme ou une société à responsabilité limitée, à condition que plus des trois quarts du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel. Toutes les parts sociales de la personne morale doivent être détenues par des personnes physiques.	La FSPC soutient la condition des trois quarts qui est une amélioration de la situation actuelle
Art. 9, al. 4	4 Sont également considérées comme des exploitants à titre personnel les organisations qui détiennent des fermes expérimentales à des fins de recherche et de développement agricoles ou pour fournir des prestations à caractère scientifique.	<p>Selon le texte explicatif, les coopératives et les organisations détenues indirectement par des agriculteurs en tant qu'exploitants indépendants seraient exclues.</p> <p>Les exploitations expérimentales à des fins de recherche et de développement seraient ainsi privées de toute possibilité de se développer.</p> <p>Nous proposons de compléter l'article 9 par un alinéa 4 afin que de telles structures puissent également acquérir des biens immobiliers ou agricoles à des fins de recherche et de développement agronomique.</p>
Art. 10 al. 1		Une révision ou une mise à jour du guide ne devrait pas être effectuée trop souvent. Il y a un besoin de stabilité pour au moins une décennie avec un guide.
Art. 18, al. 4	<p>Art. 18, al. 4</p> <p>4 Ces investissements sont amortis linéairement sur les durées suivantes :</p> <p>a. investissements dans des installations : plus de 10 ans;</p> <p>b. Investissements dans des bâtiments et améliorations</p>	La FSPC propose de supprimer le mot « plus de », afin que le nombre d'années soit clairement fixé.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>foncières ainsi qu'achats d'entreprises et de terrains : 20 ans ;</p> <p>e. achat d'entreprises et de terrains et investissements dans des améliorations foncières : 25 ans.</p>	
Art. 42, al. 1	<p>1 En cas d'aliénation d'une entreprise agricole, ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur celle-ci lorsqu'ils entendent l'exploiter eux-mêmes et en paraissent capables :</p> <p>1. chaque descendant de l'aliénateur ;</p> <p>2. le conjoint de l'aliénateur ; ...</p>	La FSPC soutient le droit de préemption accordé en deuxième rang au conjoint de l'aliénateur.
Art 49 al. 1 ch. 2	<p>1 En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur une entreprise agricole, ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur cette part :</p> <p>2. chaque descendant, le conjoint, chacun des frères et sœurs et leurs enfants ainsi que le fermier, aux conditions et modalités et dans l'ordre applicables au droit de préemption sur une entreprise agricole</p>	La FSPC soutient le droit de préemption accordé au conjoint de l'aliénateur en deuxième rang.
Art. 60 al. 1 let. f et j	<p>1 L'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand :</p> <p>f. un droit de superficie doit être constitué au bénéfice du fermier sur la partie à séparer ;</p> <p>j. l'entreprise agricole est divisée en plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7. L'art. 7, al. 4, let. b n'est pas applicable</p>	<p>La FSPC est d'accord avec le droit de superficie accordé aux fermiers, y compris pour les terrains agricoles. Il est toutefois important que le droit de superficie reste soumis à la LDFR, même si le terrain ne fait pas partie d'une entreprise et que le fermier n'a pas lui-même d'entreprise (d'où la nécessité de compléter l'art. 2, al. 2, par une lettre e).</p> <p>La FSPC soutient cette possibilité de division d'entreprise agricole. Il est toutefois important d'avoir une coordination avec la loi sur l'aménagement du territoire, en particulier concernant les logements.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 61 al. 1	1 Quiconque veut acquérir une entreprise agricole, un immeuble agricole ou des actions et des parts sociales d'une personne morale dont l'actif se compose majoritairement d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles doit obtenir une autorisation	La FSPC soutient l'obligation d'une autorisation également pour les parts sociales. Avec le terme « majoritairement », on définit plus précisément quelle personne morale a besoin d'une autorisation d'acquisition. (Correspondance avec l'article 4, al. 2.)
Art. 62 let h.	N'a pas besoin d'être autorisée l'acquisition faite : h. par le canton ou la commune à des fins de protection contre les crues, de revitalisation des eaux, de construction de bassins de compensation ou d'accumulation et de pompage dans le cas de centrales hydroélectriques.	La FSPC soutient cette importante adaptation. Les achats en vue d'un remplacement réel sont possibles avec autorisation, conformément à l'art. 65. Le message précise toutefois que les achats en remplacement de biens réels ne doivent être autorisés qu'en vertu de l'art. 65, al. 1, let. b. Cela permet d'éviter les achats de remplacement réel à des prix surévalués.
Art. 64, al. 1 let. d, e et f	1 Lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire ; c'est notamment le cas lorsque : d. l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger au sens de l'art. 17, paragraphe b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ou un objet d'importance nationale au sens de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage est concerné et l'acquéreur acquiert dans le but d'assurer cette protection et qu'un exploitant à titre personnel ne peut pas garantir le respect des intérêts de protection en respectant les charges nécessaires ; e. l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection ;	La FSPC soutient ces adaptations. L'exception pour l'exploitant à titre non personnel devrait être limitée de manière que les objectifs de la loi, notamment les alinéas a et b de l'art. 1, al. 1, soient respectés. La proposition du Conseil fédéral concernant la let. d représente un affaiblissement de l'exploitant à titre personnel. La seule nouveauté de la proposition est que les intérêts de protection de l'objet sont mieux garantis à long terme. La preuve de la garantie à long terme est facile à apporter pour l'organisation. C'est pourquoi cette nouveauté ne constitue pas vraiment un renforcement de l'exploitation à titre personnel. Un renforcement serait que l'organisation ne puisse acquérir que si un exploitant à titre personnel ayant déposé une offre n'offrait aucune garantie quant au respect des intérêts de protection. Il est important de définir précisément les zones protégées dans lesquelles une acquisition par des non-auto-exploitants à titre personnel peut être autorisée. Il est important de préciser quel paragraphe de l'article 17 de

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	h. une quote-part maximale d'un quart du capital et des voix d'une société anonyme ou d'une société à responsabilité limitée au sens de l'art. 4, al. 2 soit acquise et que les conditions prévues à l'art. 9, al. 3 soient respectées.	la loi sur l'aménagement du territoire est concerné. La FSPC est d'accord avec la proposition du Conseil fédéral relative à la let. e. Elle estime qu'il n'y a pas lieu de modifier la loi.
Art. 71 al. 1	1 L'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision si l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses indications ou ne respecte pas les charges fixées.	La FSPC soutient cette possibilité de révocation accordée à l'autorité compétente
Art. 72, al 1 bis	1bis Si la rectification du registre foncier se révèle impossible ou inopportune, l'autorité compétente en matière d'autorisation peut ordonner d'autres mesures pour rétablir l'état conforme au droit. Elle peut notamment ordonner l'aliénation ou la vente aux enchères publiques conformément aux prescriptions sur la réalisation forcée des immeubles. Dans ce cas, l'acquéreur ne peut prétendre qu'au remboursement du prix de revient ; l'excédent revient au canton.	A FSPC soutient cette possibilité accordée à l'autorité compétente d'apporter d'autres mesures pour rétablir un état conforme au droit
Art. 73, al 1, 2° phrase	1 Les immeubles agricoles ne peuvent être grevés de droits de gage immobilier que jusqu'à concurrence de la charge maximale. Celle-ci correspond à la somme de la valeur de rendement agricole augmentée de 50 % et de la valeur de rendement des parties non agricoles.	La FSPC soutient cette augmentation de la charge maximale à 150 % de la valeur de rendement.
Art. 75 al. 1, let e	1 Il n'y a pas de charge maximale pour : e. les droits de gage immobilier constitués sous la forme d'hypothèques pour garantir le droit au gain des cohéritiers,	La FSPC soutient ces exceptions à la charge maximale. Le droit au gain est déterminé par l'article 41 et le conjoint

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	et de l'aliénateur et de son conjoint , ainsi que pour garantir les droits matrimoniaux résultant d'une décision judiciaire définitive de divorce ou de séparation de corps.	n'y est pas mentionné.
Art. 79, al. 2	Art. 79, al. 2 2 Le Département fédéral de justice et police (DFJP) statue sur la reconnaissance et publie sa décision dans la Feuille fédérale	La FSPC demande un maintien de l'assujettissement du droit foncier rural au Département fédéral de Justice et Police (DFJP). Le droit foncier rural fait partie des réglementations du droit privé dans le recueil systématique, il fait partie du chapitre 2, fait suite au Code civil 211.412.11 et appartient à la législation sur les droits réels
Loi fédérale sur le bail à ferme agricole Art. 58. Al.1	1 Les actes cantonaux qui se fondent sur la présente loi doivent être portés à la connaissance du Département fédéral de justice et police (DFJP)	Voir commentaire Art. 79, al. 2

Per Mail: gever@blw.admin.ch

Bern, 10. Januar 2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns eingeladen, zur obengenannten Vernehmlassungsvorlage Stellung zu nehmen. Für diese Gelegenheit zur Meinungsäusserung danken wir Ihnen bestens.

Der Bundesrat hat dem Parlament im Rahmen der Agrarpolitik ab 2022 (AP22+) eine Änderung des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vorgeschlagen. Das Parlament ist auf die Vorlage nicht eingetreten. Mit der Motion der WAK-S 22.4253 «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» hat das Parlament den Bundesrat beauftragt, bis Ende 2025 eine angepasste Vorlage für die Änderung des BGBB auszuarbeiten.

Die Mitte unterstützt die Anpassung des bäuerlichen Bodenrechts

Seit der Inkraftsetzung des bäuerlichen Bodenrechts im Jahr 1994 haben sich die Strukturen, die Produktionsmöglichkeiten und die Organisationsformen der landwirtschaftlichen Betriebe weiterentwickelt. Diesen Entwicklungen gilt es Rechnung zu tragen, damit die Ziele des BGBB weiterhin erreicht werden können. Die Mitte begrüsst daher, dass das BGBB punktuell angepasst wird. Die Motion der WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» hat Die Mitte unterstützt. Die Revision des bäuerlichen Bodenrechts darf nicht auf die lange Bank geschoben werden. Es besteht Handlungsbedarf. Die Teilrevision des BGBB zielt insbesondere auf eine Stärkung der Selbstbewirtschaftung, der Position der Ehegatten und des Unternehmers in der Landwirtschaft. Die Mitte begrüsst diese Stossrichtungen und nimmt zu ausgewählten Punkten darin wie folgt Stellung:

Stärkung der Selbstbewirtschaftung

Die Mitte begrüsst die Massnahmen, die dazu beitragen sollen, dass die Landwirtschaft langfristig für aktiv bewirtschaftende Familienbetriebe gesichert und der Verlust wertvoller Anbauflächen verhindert wird. Es ist richtig, dass der Grundsatz bestehen bleibt, dass Landwirtschaftsland nur von Personen erworben werden darf, die es selbst bewirtschaften. So wird verhindert, dass wertvolles Kulturland in die Hände von Spekulanten gelangt. Die neu vorgesehenen Möglichkeiten, die bei Nichteinhaltung der Auflagen den Widerruf der Bewilligung des Erwerbs von landwirtschaftlichen Grundstücken und die restriktiveren Voraussetzungen des Erwerbs für Aktiengesellschaften (AG) und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) vorsehen, unterstützt Die Mitte.

Stärkung der Position der Ehegattinnen und Ehegatten

Eine Verbesserung der rechtlichen Stellung von Ehepartnern in landwirtschaftlichen Betrieben ist wichtig, damit mehr soziale Gerechtigkeit innerhalb landwirtschaftlicher Familien erreicht und die wirtschaftliche Position derjenigen gestärkt wird, die oft im Hintergrund wirken. Die Mitte erachtet es als sinnvoll, dass die Ehegattinnen und Ehegatten ein Vorkaufsrecht erhalten, sofern sie den Betrieb selbst bewirtschaften können. Dies trägt

der Tatsache Rechnung, dass viele Ehepartner – insbesondere Frauen – erheblich zum Erfolg des Betriebs beitragen. Zudem erleichtert eine bewilligungsfreie Überschreitung der Belastungsgrenze zur Sicherung gerichtlich festgelegter güterrechtlicher Forderungen bei Scheidung oder Trennung die Finanzierung der gerichtlich festgelegten güterrechtlichen Ansprüche über eine Hypothek. So werden Ehepartner besser geschützt und eine gerechtere Aufteilung des Vermögens bei einer Trennung ermöglicht.

Stärkung des Unternehmertums

Mit der Erhöhung der Belastungsgrenze von 35 auf 50 Prozent für landwirtschaftliche Grundstücke werden die Finanzierungsbedingungen für landwirtschaftliche Betriebe verbessert. Landwirtinnen und Landwirte haben so mehr finanziellen Spielraum, was Die Mitte begrüsst. Ebenfalls unterstützt Die Mitte die neuen Regelungen bei der Realteilung grosser Betriebe sowie die Ausweitung des Baurechts für Pächter, womit die langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Schweizer Landwirtschaft gestärkt wird.

Die Mitte

Sig. Gerhard Pfister
Präsident Die Mitte Schweiz

Sig. Gianna Luzio
Generalsekretärin Die Mitte Schweiz

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	Vogelschutz 4912 Aarwangen, Sektion von BirdLife Bern und BirdLife Schweiz
Adresse / Indirizzo	Vogelschutz Aarwangen, 4912 Aarwangen
Datum / Date / Data	09.01.2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGGB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGGB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutz- und Gewässerfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art.64, Abs.1, Best. d e	<p>Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.</p> <p>Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:</p> <p>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes <u>Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet</u></p>	<p>Die geplanten Änderungen hätten negative Folgen für den Naturschutz, würden hohe Kosten verursachen und widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz ; ein öffentliches Interesse ist nicht erkennbar.</p> <p>Ausgangslage</p> <p><u>Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:</u></p> <p>Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Na-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffré (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p><u>oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;</u></p> <p>e. bis <u>das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;</u></p>	<p>turschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder • wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG). <p>Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.</p> <p><u>Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:</u> Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn das Grund-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>stück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird. • Das Grundstück muss in einer <i>Schutzzone</i> liegen (Bst. d) oder es muss ein <i>Objekt des Naturschutzes erhalten</i> werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1). • Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele <i>zweckmässig</i> ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden. • Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht <i>übernommen</i> werden. • Die Erwerbsbewilligung kann mit einer <i>Auflage</i> ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss. <p>Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben, davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>es offenbar nicht.</p> <p><u>Landerwerb <i>nach</i> den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:</u></p> <p>Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ • der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind. <p>Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz</p> <p><u>Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:</u></p> <p>Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.</p> <p>a) Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>den, aber ökologisch wertvollen Gebieten, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGb als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.</p> <p>b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglich, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden. Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig unklar. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.</p> <p>Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.</p> <p>c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung dar. Konflikte werden damit nicht</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.</p> <p>d) Stark erschwert würden im Übrigen auch Public-private-Partnership-Projekte. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.</p> <p>e) Diese Ausführungen zeigen, dass die Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.</p> <p><u>Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:</u> In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heu-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>te als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64. Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.</p> <p>Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemein-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>den sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.</p> <p>Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass «die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen» (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.</p> <p>Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse</p> <p>Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:</p> <p>a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt. Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden. • Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Natur-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffe (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>schutzorganisationen sogar Nachteile für Selbstbewirtschaftende. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt. • Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2). <p>b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjek-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>te habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotop stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmaßnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotop von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3). • Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dass eine Enteignung faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns absurd und rechtlich nicht umsetzbar. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung. • Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich. <p>Begründung für eigene Änderungsanträge</p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e:</u> Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «<i>Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG</i>» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren <i>Aufwertung</i> und allenfalls <i>Erweite-</i></p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p><i>rung</i>. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des <i>ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG</i> im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.</p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):</u> Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art.62, Best.h	Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.	<p>Ausgangslage</p> <p>Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.</p> <p>Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften</p> <p>Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläutern- den Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der voraus- schauende Umgang mit Naturgefahren immer wichti- ger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.</p> <p>Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewil- ligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüßen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förde- rung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Pro- jekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).</p> <p>Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG</p> <p>Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Ent- eignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grund- stücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchst- preises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Wür- de dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3- fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleich-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>behandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGBB unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.</p> <p>Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse</p> <p>Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realer-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffe (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>satz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst ziel führenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.</p>

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	Delley Samen und Pflanzen AG
Adresse / Indirizzo	Rte de Portalban 40 1567 Delley +41 26 677 90 47 ochsenbein@dsp-delley.ch
Datum / Date / Data	10.01.2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur obgenannten Motion. Wie möchten hiermit auf die besondere Situation der Forschung und Entwicklung hinweisen, welche aus unserer Sicht im bestehenden Gesetzesentwurf nicht berücksichtigt wurde und deshalb gefährdet sein könnte.

Gemäss dem erläuternden Bericht sollen Genossenschaften und Organisationen mit indirekter Beteiligung von Landwirtinnen und Landwirten nicht unter die Kategorie der Selbstbewirtschafter fallen. Dies schließt die Möglichkeit aus, dass privatrechtlich organisierte Versuchsbetriebe zum Zwecke der Forschung und Entwicklung oder zur Erfüllung von zentralen Dienstleistungen mit wissenschaftlichem Charakter, nicht mehr selber Land beschaffen können und damit langfristig gefährdet sind.

Solche Organisationen haben sich in der Vergangenheit jedoch als sehr sinnvoll erwiesen, insbesondere um Lücken in der Forschungstätigkeit der öffentlichen Hand zu schliessen. Auf diese Weise nehmen Landwirtinnen und Landwirte die Weiterentwicklung hin zu einer nachhaltigen Produktion eigenverantwortlich wahr. Es ist im Interesse der Landwirtschaft und der ganzen Gesellschaft, dass sich solche Versuchsbetriebe unabhängig ihrer Rechtsform weiterentwickeln können.

Als Beispiel sei die Delley Samen und Pflanzen AG (DSP) erwähnt. Sie übernimmt auf einer Versuchsfläche von rund 60ha wichtige Tätigkeiten im Bereich der Pflanzenzüchtung, der Sortenreinhaltung und der Sortenprüfung. Sie ist im Besitz von Swissem und mehreren Saatgut-Vermehrungsorganisationen, welche ihrerseits als Genossenschaften organisiert und mehrheitlich im Besitz von Landwirtinnen und Landwirten sind. Um die Fortführung der Tätigkeit zu gewährleisten, müssen auch die DSP und ihre Mitglieds-Genossenschaften die Möglichkeit haben, Landwirtschaftsland zu kaufen oder zu pachten.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9	Abs 4 Als Selbstbewirtschafter gelten zudem Organisationen, welche Versuchsbetriebe zum Zwecke der landwirtschaftlichen Forschung und Entwicklung oder zur Erfüllung von wissenschaftlich geprägten Dienstleistungen halten.	<p>Gemäss dem erläuternden Text wären Genossenschaften und Organisationen in indirektem Besitz von Landwirtinnen und Landwirten als Selbstbewirtschafter ausgeschlossen.</p> <p>Damit werden Versuchsbetrieben zum Zwecke der Forschung und Entwicklung ihrer Möglichkeiten beraubt, sich weiter zu entwickeln.</p> <p>Wir schlagen vor, Artikel 9 mit einem Abs. 4 zu ergänzen,</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		damit solche Strukturen zum Zwecke der agrarwissenschaftlichen Forschung und Entwicklung ebenfalls landwirtschaftliche Immobilien oder Güter erwerben können.

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	Verband St.Galler Ortsgemeinden (VSGOG)
Adresse / Indirizzo	Verband St.Galler Ortsgemeinden Marktgasse 73 9500 Wil Telefon 071 914 45 63 E-Mail: kontakt@ortsgemeinden-sg.ch
Datum / Date / Data	10. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Der Verband St.Galler Ortsgemeinden (VSGOG) bedankt sich, im Rahmen der Vernehmlassung zur Teilrevision des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) Stellung nehmen zu können.

Der VSGOG nimmt mit grossem Unverständnis zur Kenntnis, dass bei der vorliegenden Vernehmlassungsvorlage die öffentlich-rechtlichen Bürgergemeinden (Ortsgemeinden) und Korporationen faktisch ausgeklammert werden. Diese Körperschaften werden im vorliegenden Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht gegenüber anderen juristischen Personen neuerdings sogar schlechter gestellt. Dagegen wehrt sich der VSGOG.

Der VSGOG äussert sich in der vorliegenden Vernehmlassungsstellungnahme nur bei den Punkten, bei denen Bürgergemeinden (Ortsgemeinden) und Korporationen betroffen sind. Der VSGOG begrüsst im Grundsatz die Stärkung der Ehegatten und des Unternehmertums sowie die Anpassung betreffend Baurechte auf Pachtliegenschaften (Art. 60 Abs. 1 Bst. f), was für die meisten Bürgergemeinden (Ortsgemeinden) und Korporationen von zentraler Bedeutung ist.

Der VSGOG vertritt die Interessen von rund 100 Bürgergemeinden (Ortsgemeinden) und Korporationen im Kanton St.Gallen. Ein grosser Teil dieser öffentlich-rechtlichen Körperschaften, die durch die Kantonsverfassung garantiert sind, verfügen selber über landwirtschaftliche Betriebe und Flächen, die grösstenteils verpachtet werden. Ein beachtlicher Teil der Bürgergemeinden (Ortsgemeinden) und Korporationen bewirtschaftet Alpen, einige der Bürgergemeinden (Ortsgemeinden) und Korporationen sind im Rebbau tätig.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9 Abs. 4	Der VSGOG fordert bei Art. 9 einen zusätzlichen Abschnitt. Dieser soll wie folgt lauten: <i>4. Die Selbstbewirtschaftung kann auch durch eine öffentlich-rechtliche Bürgergemeinde, Korporation oder ähnliche</i>	Etliche öffentlich-rechtliche Körperschaften wie Bürgergemeinden, Korporationen und ähnliche Körperschaften betreiben seit Jahrhunderten erfolgreich Landwirtschaft. Gerade im Alpgebiet bewirtschaften Bürgergemeinden, Korporationen und ähnliche Körperschaften Landwirtschaftsland mit eigenem Personal. Verschiedene land- und alpwirtschaftliche


Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<i>Körperschaft erfolgen.</i>	<p>Genossenschaften bestehen zudem nicht aus natürlichen Personen, sondern aus mehreren Bürgergemeinden und kleineren Korporationen.</p> <p>Dass die Selbstbewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen durch solche Körperschaften im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht nicht anerkannt wird, befremdet. Bürgergemeinden (Ortsgemeinden) und Korporationen werden beim bäuerlichen Bodenrecht in ihrem Wirken für die Alp- und Landwirtschaft sowie zugunsten der Allgemeinheit unnötig eingeschränkt. Sie werden gegenüber Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) sogar benachteiligt.</p> <p>Der VSGOG fordert darum, dass die Selbstbewirtschaftung auch durch eine öffentlich-rechtliche Bürgergemeinde, Korporation oder ähnliche Körperschaft erfolgen kann.</p>
Art. 64 Abs. 1 Bst. i	<p>Der VSGOG fordert bei Art. 64 Abs. 1 einen zusätzlichen Passus i. Dieser soll wie folgt lauten:</p> <p><i>i. Wenn die Erwerberin eine öffentlich-rechtliche Bürgergemeinde, Korporation oder ähnliche Körperschaft ist, deren Ziel es ist, landwirtschaftliches Kulturland langfristig zu erhalten oder bestehende Betriebe zu arrondieren.</i></p>	<p>Das bäuerliche Bodenrecht sieht vor, dass grundsätzlich nur Selbstbewirtschafteter landwirtschaftliche Grundstücke erwerben können. Bürgergemeinden (Ortsgemeinden) und Korporationen werden bei einem Verkauf von Landwirtschaftsflächen als Käuferin eigentlich ausgeschlossen. Artikel 64 regelt aber einige Ausnahmen.</p> <p>Der VSGOG macht sich stark dafür, dass auch öffentlich-rechtliche Bürgergemeinden, Korporationen und ähnliche Körperschaften die Möglichkeit haben, landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben, wenn diese damit das Ziel verfolgen, landwirtschaftlich genutztes Kulturland langfristig zu erhalten. Dies ist dem VSGOG ein grosses Anliegen.</p> <p>Bürgergemeinden (Ortsgemeinden) und Korporationen stellen vielen Landwirtinnen und Landwirten Pachtland zur Verfügung. Die öffentlich-rechtlichen Körperschaften verfolgen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>das Ziel, Kulturland langfristig zu erhalten. Gerade junge Bauernfamilien profitieren davon, dass sie meist zu günstigen Konditionen von den Bürgergemeinden (Ortsgemeinden) und Korporationen Land pachten können, ohne dass sie dieses teuer kaufen müssen. Mit ihrer nachhaltigen Bodenpolitik verhindern Bürgergemeinden (Ortsgemeinden) und Korporationen Bodenspekulationen.</p> <p>Wenn Bürgergemeinden (Ortsgemeinden) und Korporationen künftig Landwirtschaftsland erwerben können, hilft dies, bestehende (Pacht-)Betriebe zu erhalten und/oder strukturell zu verbessern, indem die Bürgergemeinden (Ortsgemeinden) und Korporationen die zu erwerbenden Grundstücke landwirtschaftlichen Gewerben zuschlagen und in laufende Pachtverträge einbeziehen, die im ortsüblichen Bewirtschaftungskreis des Gewerbes liegen. Gerade durch den zunehmenden Strukturwandel und die Mechanisierung in den letzten Jahrzehnten ist es im Interesse der Bewirtschafter, dass Bürgergemeinden (Ortsgemeinden) und Korporationen ihre Pachtbetriebe flächenmässig vergrössern können.</p>

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	Interprofession de la Vigne et du Vin du Valais (IVV) Avenue de la Gare 2 -1964 Conthey
Datum / Date / Data	10 janvier 2025 Cynthia Chabbey Directrice adjointe 

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Mesdames et Messieurs

Vous trouverez ici la prise de position de l'Interprofession de la Vigne et du Vin du Valais (IVV) sur les propositions de modification de la LDFR en vue de la mise en œuvre de la motion 22.4253 *Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+*.

Le droit foncier rural correspond aux attentes de notre société favorable à une agriculture familiale, en permettant à ces familles de disposer de leurs outils de travail et en conservant une structure de coûts dont profitent aussi les consommateurs et les consommatrices de notre pays. Globalement, nous saluons les adaptations proposées qui ne remettent pas en cause le fondement de ce droit mais, l'adapte aux évolutions de notre société, dans le cadre défini dans la motion 22.4253.

Obligation d'autorisation pour l'acquisition d'actions ou de parts sociales

Cependant, cette révision ouvre un profond questionnement pour la réalité du milieu vitivinicole en ce qui concerne l'obligation d'autorisation pour l'acquisition d'actions ou de parts sociales. Comment cette nouvelle obligation administrative sera mise en œuvre ? Aujourd'hui bon nombre d'entreprises vitivini-cales familiales bénéficient d'un actionariat multiple pour en assurer la viabilité. Nous demandons que cette manière de fonctionner soit garantie, sans imposer de surcharge administrative ni de complexification non nécessaire. Nous peinons à comprendre la plus-value de cette modification et le risque auquel elle doit répondre. Dans ces conditions, nous nous opposons à la modification de l'article 61.

Exclusion des coopératives

Les articles 4 et 9 – qui semblent oublier les coopératives – mettent celle-ci en situation de hors-jeu : les trois quarts des sociétaires doivent être des exploitants, condition que beaucoup de coopératives ne remplissent pas. C'est pourquoi nous demandons que les articles 4 et 9 ne fondent non pas sur la proportion d'exploitants, mais sur les surfaces exploitées.

Demande hors des articles consultés

Le secteur viti-vinicole suisse demande de permettre aux caves de s'implanter à proximité des vignobles - comme c'est traditionnellement le cas chez la plupart de nos voisins. Tout comme un paysan peut construire sa ferme dans ses champs, il devrait être possible aux caves de faire pareil et non pas se voir obliger à construire le plus souvent dans des zones industrielles dépourvues de tout lien avec la vigne et la nature.

Ainsi nous demandons d'intégrer dans la modification de la LDFR les éléments favorisant une exception pour les caves de vin sur la base de notre activité agricole dans la vigne qui serait contraignante pour l'aménagement du territoire. Pour se faire nous demandons un délai dans cette révision LDFR pour mieux analyser les possibilités qu'offre cette révision.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Préambule	Ajouter dans le préambule l'article 104a de la constitution fédérale.	Il est important de mettre la référence de l'article 104 a qui précise : « En vue d'assurer l'approvisionnement de la population en denrées alimentaires, la Confédération crée des conditions pour : a) la préservation des bases de la production agricole, notamment des terres agricoles;... »
Art. 61 al. 1	Ne pas modifier cet article (voir remarques préliminaires).	

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	Swiss granum
Adresse / Indirizzo	Belpstrasse 26 Postfach 3001 Bern
Datum / Date / Data	9.1.2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin, Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Zustellung der Konsultationsunterlagen zur Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+») und benutzen gerne die Gelegenheit zur Stellungnahme. Wir bedanken uns im Voraus für die Berücksichtigung unserer Argumente. Als Branchenorganisation verweisen wir vorab darauf, dass die in swiss granum vertretenen Organisationen der Produktion, der Sammelstellen und des Handels sowie der ersten und zweiten Verarbeitungsstufe ihre Stellungnahmen zur Vorlage teilweise auch direkt abgeben werden.

Das bäuerliche Bodenrecht spielt für unsere Landwirtschaft eine zentrale Rolle und hat sich bewährt. Es fördert das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine starke bäuerliche Bevölkerung und eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters, auch des Pächters, beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften und wirkt überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Das bäuerliche Bodenrecht entspricht den Erwartungen unserer Gesellschaft, die eine familienfreundliche Landwirtschaft befürwortet, indem es ihnen erlaubt, über ihre Arbeitsinstrumente zu verfügen und eine Kostenstruktur beizubehalten, von der auch die Konsumentinnen und Konsumenten unseres Landes profitieren.

Insgesamt begrüsst swiss granum die vorgeschlagenen Anpassungen, die die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es innerhalb des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen. In einzelnen Punkten sind jedoch Anpassungen der Vorschläge notwendig, damit die Stellung des Selbstbewirtschafters tatsächlich gestärkt wird.

Wir danken Ihnen im Voraus, dass Sie unsere Argumente und Forderungen bei der Entscheidung berücksichtigen. Für weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Stephan Scheuner
Direktor

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	Beim Ingress den Artikel 104a der Bundesverfassung hinzufügen	Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104a einzufügen, der besagt: «Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes; ...».
	Ersatz eines Ausdrucks In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch «WBF».	Keine Bemerkungen.
Art. 2 Abs. 2	e. (neu) Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.	<p>Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 lit. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem. Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGGB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen lit. e notwendig.</p> <p>Im erläuternden Bericht, S.19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGGB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGGB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Baurechtsnehmer kein Gewerbe haben. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig.</p>

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 mehrheitlich zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.	
Art. 4bis (neu)	<p>Besondere Bestimmungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken</p> <p>Die Bestimmungen über landwirtschaftliche Grundstücke gelten auch für Dreiviertelbeteiligungen an juristischen Personen, deren Vermögen hauptsächlich aus landwirtschaftlichen Grundstücken besteht.</p>	<p>Dieser neue Artikel ist notwendig, damit die wenigen Familienrechte in Bezug auf ein kleines Grundstück (< 1 SAK), das sich in den Händen einer landwirtschaftlichen juristischen Person befindet, geschützt werden können...</p> <p>Rechte in Bezug auf landwirtschaftliche Grundstücke müssen auch dann ausgeübt werden können, wenn es nur um Aktien an diesen Grundstücken geht. Zum Beispiel sollte das Vorkaufsrecht der Bauern (Art. 42 Abs. 2 BGG) auch dann ausgeübt werden können, wenn Aktien an einem kleinen landwirtschaftlichen Grundstück verkauft werden.</p>
	<p>Zusätzlicher Absatz:</p> <p>4 Als Selbstbewirtschafter gelten zudem Organisationen, welche Versuchsbetriebe zum Zwecke der landwirtschaftlichen Forschung und Entwicklung oder zur Erfüllung von wissenschaftlich geprägten Dienstleistungen halten.</p>	<p>Gemäss dem erläuternden Bericht wären Genossenschaften und Organisationen in indirektem Besitz von Landwirtinnen und Landwirten als Selbstbewirtschafter ausgeschlossen. Damit werden Versuchsbetrieben zum Zwecke der Forschung und Entwicklung ihrer Möglichkeiten beraubt, sich weiter zu entwickeln.</p> <p>Als Beispiel sei die Delley Samen und Pflanzen AG (DSP) erwähnt. Sie übernimmt auf einer Versuchsfläche von rund 60 ha wichtige Tätigkeiten im Bereich der Pflanzenzüchtung, der Sortenreinhaltung und der Sortenprüfung. Sie ist im Besitz von Swissem und mehreren Saatgut-Vermehrungsorganisationen, welche ihrerseits als Genossenschaften organisiert sind und mehrheitlich im Besitz von Landwirtinnen und Landwirten sind. Um die Fortführung der Tätigkeit zu gewährleisten, müssen auch die DSP und ihre Mitglieds-Genossenschaften die Möglichkeit haben, Landwirtschaftsland</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		zu kaufen oder zu pachten. Wir schlagen deshalb vor, Artikel 9 zu ergänzen, damit solche Strukturen zum Zwecke der agrarwissenschaftlichen Forschung und Entwicklung ebenfalls landwirtschaftliche Immobilien oder Güter erwerben können.
Art. 18 Abs. 4	4 Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben: a. Investitionen in Anlagen: über 10 Jahre; b. Investitionen in Gebäuden und Meliorationen sowie Zukaufe von Gewerben und Boden: über 20 Jahre;	Wort «über» in der deutschen Version streichen, sodass die Anzahl Jahre klar festgelegt sind.
Art. 61 Abs. 1	1 Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder Aktien und Stammanteile einer juristischen Person erwerben will, deren Aktiven zur Hauptsache mehrheitlich aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, braucht dazu eine Bewilligung.	Mit dem Begriff mehrheitlich wird genauer definiert welche juristische Person eine Erwerbsbewilligung benötigt. (Übereinstimmung mit Artikel 4, Abs. 2.)
Art. 64 Abs. 1 Bst. d und h	1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn: d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone nach Artikel 17, Abs. b 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	Swiss granum unterstützt diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschafter sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1 Abs. 1, eingehalten werden. Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>erwirbt und ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Auflagen keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet;</p> <p>h. maximal eine Quote von einem Viertel 10% an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz</p>	diese Neuerung nicht wirklich eine Stärkung des Selbstbewirtschafters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr bietet für die Einhaltung der Schutzinteressen. Wichtig ist, dass die Schutzzonen, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden kann, genau definiert werden.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	<p>1 Keine Belastungsgrenze besteht für:</p> <p>e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben und des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund ein</p>	Der Gewinnanspruch wird im Artikel 41 bestimmt und dort ist der Ehepartner nicht erwähnt.
Art. 79 Abs. 2	2 Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.	<p>Swiss granum fordert eine Beibehaltung der Unterstellung des bäuerlichen Bodenrechts beim Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD).</p> <p>Das bäuerliche Bodenrecht gehört zu den privatrechtlichen Regelungen in der systematischen Sammlung, ist Teil des 2. Kapitels, folgt auf das Zivilgesetzbuch 211.412.11 und gehört zur Gesetzgebung über die dinglichen Rechte.</p>
Art. 58 Abs. 1 Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht	1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung Justiz- und Polizeidepartement zur Kenntnis gebracht werden.	Siehe Kommentar bei Art. 79 Abs 2.

Stellungnahme zur Teilrevision des BGBB

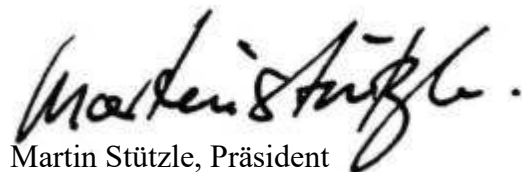
BirdLife Glarnerland, Ennenda, 10. Januar 2025

Stellungnahme von BirdLife Glarnerland zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüssen



Martin Stützle, Präsident



Ursi Hauser, Vorstandsmitglied

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGGB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGGB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb *nach* den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e –

mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).

- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGG unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend**. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein

geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs* nach Art. 18b Abs. 2 NHG im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur

Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

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	JardinSuisse
Adresse / Indirizzo	Bahnhofsstrasse 94 5000 Aarau
Datum / Date / Data	8. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verband JardinSuisse (JS) ist der Unternehmerverband der Schweizer Garten- und Landschaftsbauer, der Zierpflanzenproduzierenden, der Baumschulen/Staudengärtnereien sowie des gärtnerischen Detailhandels. Er zählt rund 1'800 Mitglieder und vertritt deren Interessen. Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zur Vernehmlassung zur Umsetzung der «Motion 22.4253 Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» Stellung beziehen zu dürfen.

Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass JardinSuisse im Rahmen dieser Vernehmlassung nicht direkt adressiert wurde, obwohl ein Teil seiner Mitglieder unmittelbar tangiert ist. Wir bitten Sie daher, uns künftig bei diesem und bei verwandten Themen mit einzubeziehen. Die Betroffenheit von JardinSuisse-Mitgliedern im Falle von Anpassungen des bäuerlichen Bodenrechts ist insbesondere im Bereich der Produktionsbetriebe von Baumschulpflanzen, Stauden, Zierpflanzen sowie Schnittblumen gegeben. Der produzierende Gartenbau fällt unter den Begriff und Geltungsbereich des Landwirtschaftsgesetzes, Art. 3.

Für JardinSuisse ist eine einheitliche Regelung in den Kantonen essentiell. Es sollen keine Betriebe aufgrund ihres Standorts im einen oder anderen Kanton bevorzugt bzw. benachteiligt werden – es soll also keiner willkürlichen Ungleichbehandlung Vorschub geleistet werden.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art 4 Abs. 2	Bisherige Regelung beibehalten	<p>Der Art. 4 Abs. 2 soll unverändert belassen werden. Damit behalten die im privatrechtlichen Teil des BGBB privilegierten Personen beim Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben all ihre Rechte. Die Höhe der Mehrheitsbeteiligung spielt weiterhin keine Rolle und soll nicht wie vorgeschlagen auf drei Viertel erhöht werden. Die Grenze soll weiterhin bei einer Beteiligung von 51% liegen. Aufgrund der fehlenden Begründung ist es nicht nachvollziehbar, warum diese Regelung angepasst werden soll.</p> <p>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 die rechtlichen Grundlagen in dieser Beziehung wie vorgeschlagen strenger werden sollen, macht das die Vorbeugemassnahme gegen Missbrauch nach Art. 4 Abs. 2 nicht überflüssig.</p>
Art. 9 Abs. 3	Zustimmung	Der neue Absatz 3 dient als einheitliche gesetzliche Regelung, welche sich auf die bisherige Rechtsprechung und daraus abgeleitete Vollzugspraxis in den einzelnen Kantonen stützt.

Art. 10 Abs. 1	Zustimmung	Die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts wurde per 1. April 2018 in Kraft gesetzt. Der vorliegende Absatz 1 basiert auf dieser neuen Anleitung.
Art. 18 Abs. 4	Keine Zustimmung	<p>Die vorgesehene Neuregelung führt zu deutlich höheren Übernahmewerten bei der Betriebsübergabe von gärtnerischen Gewerben innerhalb der Familie. Dadurch wird der gesetzliche Anspruch des Hofübernehmers beziehungsweise der Hofübernehmerin auf Übernahme zum Ertragswert übermässig eingeschränkt.</p> <p>Mit der Anpassung der Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes wurde dem Aspekt der Erbgerechtigkeit durch die generelle Erhöhung, angemessen Rechnung getragen. Mit der bisherigen Regelung besteht zudem weiterhin die Möglichkeit einer angemessenen Erhöhung des Übernahmepreises.</p>
Art. 42 Abs. 1	Zustimmung	Es handelt sich bei diesem Vorschlag um eine legitime und gerechtfertigte Änderung zu Gunsten der Ehepartner auf dem Betrieb. Als Erbe steht dem Ehepartner ein Zuweisungsrecht an landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben zu. Damit ist die Gleichschaltung der Rechtslage betreffend die Erbsituation erreicht.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	Zustimmung	Diese Änderung ist eine legitime Anpassung zu Gunsten der Ehepartner auf dem Betrieb, wenn der Ehepartner oder die Ehepartnerin bereits Miteigentümerin oder Miteigentümer an einem landwirtschaftlichen Gewerbe war.
Art. 52 Abs. 2	Keine Zustimmung	Siehe Art 18 Abs 4

Art. 60 Abs. 1 Bst. f und i	Zustimmung	Die Bestimmung in Buchstaben f) erleichtert die Standortfrage bei landwirtschaftlichen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, wenn der Betrieb nicht über einen passenden Standort auf seinem Eigenland verfügt.
Art. 61 Abs. 1	Ergänzung Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder Aktien und Stammanteile oder Stimmrechte einer juristischen Person erwerben will, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, braucht dazu eine Bewilligung.	
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	Zustimmung	Es geht um eine Erleichterung der Finanzierung insbesondere für kleinere Investitionen und den Normalbetrieb. Dafür sollen dem Betriebsleiter beziehungsweise der Betriebsleiterin und seinen Gläubigern mehr finanzieller Spielraum und Eigenverantwortung übertragen werden. Die Belastungsgrenze liegt seit der Einführung des BGGB bei 135% des Ertragswertes. In dieser Zeit haben mehrere Revisionen der Ertragswertschätzung die Ertragswerte angehoben, was den finanziellen Spielraum ebenfalls erhöht hat. Durch die Beibehaltung und den Ansatz von 150% trägt die Belastungsgrenze der Zielsetzung der Verhütung der Überschuldung (Art. 1 Abs. 2 Bst. b BGGB) weiterhin genügend Rechnung.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Zustimmung	Diese Bestimmung erleichtert die Abwicklung der güterrechtlichen Auseinandersetzung erheblich.

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	Baustoff Kreislauf Schweiz
Adresse / Indirizzo	Schwanengasse 12, 3011 Bern
Datum / Date / Data	10. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Geschätzte Damen und Herren

Wir bedanken uns ausdrücklich für die Möglichkeit, zur vorliegenden Revision des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) Stellung beziehen zu können. Als Interessenvertretung für die Versorgungssicherheit des Bausektors durch den Abbau von Primärrohstoffen sowie zur Renaturierung und Aufwertung von Abbaugebieten ist der Verband sehr daran interessiert die Interessen der Landwirtschaft und der Bauwirtschaft zu koordinieren. Beim vorliegenden Gesetzesentwurf möchten wir folgende Themen zur Sprache bringen: Spielraum bei der Ausscheidung von Naturschutzzonen, Thermische Speicher und frühzeitige Vereinbarung von Dienstbarkeiten. Wir bedanken uns beim Bundesamt für Landwirtschaft für die Berücksichtigung unserer Anliegen im weiteren Gesetzgebungsprozess und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Beste Grüsse

Michael Widmer
Geschäftsführer
Baustoff Kreislauf Schweiz

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 58 Abs. 1	Dieser Absatz ist zu ergänzen mit: Die Einräumung von Dienstbarkeiten für den Abbau von Bodenschätzen oder die Deponie von Aushub und ähnlichem inkl. allen dazugehörenden Rechten und Pflichten gelten nicht als Abtrennung.	Dies Anpassung basiert auf der Argumentation im nachfolgenden Artikel 61.
Art. 61 Abs. 3	Dieser Absatz ist zu ergänzen mit: Die Einräumung von Dienstbarkeiten für den Abbau von Bodenschätzen oder die Deponie von Aushub und ähnlichem inkl. allen dazugehörenden Rechten und Pflichten gelten nicht als Erwerb.	Die aktuelle Revision des BGBB bietet Gelegenheit in der Frage der Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch bei der Erschliessung von Abbaugebieten für Primärrohstoffe dringend nötige Rechtssicherheit zu schaffen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung stellt die Einräumung eines Kiesabbau- und Deponierechts in der Form einer Dienstbarkeit zugunsten eines Dritten an einem in der

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Landwirtschaftszone gelegenen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörenden Grundstück unter dem Gesichtspunkt des BGGB einen Veräusserungstatbestand dar und bedarf daher einer Bewilligung. Die Eintragung solcher Dienstbarkeiten ist gemäss höchstgerichtlicher Rechtsprechung jedoch erst dann möglich, wenn im Zonennutzungsplan eine entsprechende Nutzungszone (zum Beispiel Kiesabbauzone bzw. Schutzzone) ausgeschieden worden ist; die Festsetzung eines Abbauvorkommens oder eines Deponiestandorts im kantonalen Richtplan wird als nicht ausreichend erachtet. Dieser Zeitpunkt ist jedoch eindeutig zu spät und verunmöglicht es den Grundbesitzern und Abbauunternehmen, die erforderlichen Rechte rechtzeitig dinglich abzusichern. Damit entsteht eine nicht tragbare Rechtsunsicherheit.</p> <p>Die Abbauunternehmen müssten demnach die volle Vorleistung bis zur Umzonung erbringen, ohne dass ihre Rechte und hohen Investitionen abgesichert sind. Der Grundbesitzer müsste konsequenterweise die Verantwortung und das Risiko für das Projekt und den oftmals jahrelangen Prozess bis nach der Umzonung selbst tragen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der mit dieser Rechtsprechung verbundenen Unsicherheiten und erheblichen finanziellen Risiken in der Konsequenz schweizweit deutlich weniger Gesuche für den Kiesabbau, die Wiederauffüllung oder das Errichten und den Betrieb einer Deponie eingereicht und bewilligt würden. Die nachhaltige, inländische Versorgungssicherheit würde ernsthaft gefährdet. Die Primärrohstoffe müssten über lange Strecken aus dem Ausland zugeführt werden, was in ökologischer, gesellschaftlicher sowie wirtschaftlicher Hinsicht für unser Land keinen Sinn macht und den Zielen der Nachhaltigkeit widerspricht.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Der Verband begrüsst und unterstützt daher die von Ständerat Peter Hegglin am 18. Dezember 2024 eingereichte Motion 24.4420 «Rechtssicherheit bei der Erschliessung von Abbaugebieten» ausdrücklich. Es gilt, die Chance einer Klärung dieser Frage mit der Revision des BGGB zu nutzen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass die landwirtschaftliche Nutzung der mit einem Kiesabbau- oder Deponierecht belasteten, landwirtschaftlichen Grundstücke bis zum tatsächlichen Abbau bzw. der tatsächlichen Ablagerung von Materialien ohne Weiteres fortgeführt werden kann.</p>
Art. 62 Bst. h	<p>Bei den Ausnahmen zum Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken soll der Artikel 62. Bst. h um die Thermischen Speicher ergänzt werden.</p> <p>h. durch den Kanton oder eine Gemeinde zum Zweck der Erstellung von Thermischen Speichern, des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse.</p>	<p>Bei der Bewältigung der Energiewende kommt den Thermischen Speichersystemen eine immer bedeutendere Rolle zu. Ein Grossteil des Energiebedarfs in der Schweiz wird durch Importe fossiler Brennstoffe gedeckt, die im Zuge der Energiewende durch erneuerbare Ressourcen ersetzt werden müssen. Ein grosses Problem dabei ist: Heizenergie wird vor allem im Winter benötigt, während Solarenergie oder überschüssige Abwärme hauptsächlich im Sommer zur Verfügung steht. Thermische Speicher können die im Sommer anfallende Wärme speichern und während der Heizperiode im Winter nutzen – besonders im Fokus stehen dabei die Erdbeckenwärmespeicher. Dänemark setzt stark auf diese Technologie. So verfügt das skandinavische Land bereits heute über sechs Erdbeckenwärmespeicher, die grösser als 10'000 m³ sind und insgesamt 600'000 m³ Speichervolumen und 52 GWh maximalen Speicherinhalt zur Verfügung stellen. Die Revision des BGGB ermöglicht es für diese Technologien Anreize zu schaffen und für den Landbesitzer Mehrwert zu generieren.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e	Von einer Präzisierung des Artikels bezüglich Schutzzonen ist abzusehen.	<p>Bei der Erschliessung von Abbaugebieten für Primärrohstoffe sind meist intensive Verhandlungen mit den Grundbesitzern sowie Interessengruppen und der Öffentlichen Hand zu führen. Eine gewichtige Rolle spielen dabei auch künftige, ökologische Ausgleichsflächen, welche zur Sicherung und Erschliessung von Abbaugebieten an Behörden, Umweltorganisationen oder Privateigentümer veräussert werden. Die Anpassung unter Art. 64. BGGB schränkt diese Möglichkeiten durch die erfolgte Präzisierung ein, da für den Verkauf an Nicht-Landwirte eine Schutzzone nach Art. 17 RPG bereits vor der Verhandlung ausgewiesen sein muss. Dies ist bei zukünftigen Abbaugebieten normalerweise nicht der Fall und auch nicht erwünscht. Die in den Erläuterungen aufgeführte Alternative des Enteignungsrechts durch die Gemeinden erachtet der Verband als für alle Seiten wenig zielführend.</p>

All'attenzione del
Consiglio Federale

Inviata per e-mail:
gever@blw.admin.ch

Bellinzona, 9 gennaio 2025
Telefono diretto: 091 835 57 67
veronica.panizza@pronatura.ch

Prise de position de Pro Natura Ticino concernant la modification de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), (mise en œuvre de la motion 22.4253 CER-E « Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+ »)

Monsieur le Conseiller fédéral,
Mesdames, Messieurs,

Nous vous remercions de nous avoir donné la possibilité de participer à la procédure de consultation concernant la modification de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). En tant qu'organisation qui s'engage pour la protection de la nature et du paysage et qui peut par conséquent acquérir des terrains à des fins de protection, nous sommes concernés par les modifications apportées à l'art. 62, let. h et à l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR. Nous vous remercions par avance de la prise en compte de nos propositions et vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, Mesdames, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.

Serena Britos
Direttrice Pro Natura Ticino

Veronica Panizza
Responsabile settore giuridico
Pro Natura Ticino

Daniel Ponti
Presidente Pro Natura Ticino

En bref



Les modifications prévues de l'art. 64, al. 1, let. d et e, auraient des conséquences négatives graves sur la protection de la nature et engendreraient des coûts élevés. Elles vont à l'encontre des buts de la Constitution et de la loi. Un intérêt public à ces modifications n'est pas manifeste. Nous nous opposons clairement à ces modifications et proposons d'autres précisions.

La modification prévue de l'art. 62, let. h, entraverait fortement les collectivités publiques dans la mise en œuvre des prescriptions sur la protection des eaux, notamment en matière de protection contre les crues, et nuirait aux intérêts publics. Nous nous opposons clairement également à cette modification.

Présentation détaillée

1. Procédure discutable lors de l'élaboration du projet

Le projet du Conseil fédéral visant à modifier les art. 62 et 64 entraverait la protection de la nature et la protection contre les crues, alors que l'objet du mandat parlementaire confié au Conseil fédéral ne le prévoyait pas. Ainsi, dans le cadre de la [Motion CER-E 22.4253](#) («Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+»), le Conseil fédéral a été chargé d'élaborer un projet de révision partielle de la LDFR avec le concours «des parties intéressées et d'experts du domaine». Le projet devait notamment porter sur l'exploitation à titre personnel, la position des conjoints et le renforcement de l'esprit d'entreprise. Il n'était pas du tout question d'affaiblir la protection de la nature et des eaux. Tel n'était pas non plus l'objectif des autres motions relatives à la LDFR (voir la [Motion 17.4203](#), «Droit foncier rural. Compléter les art. 61 et 66 LDFR», et le [Postulat 17.3916](#), «Faciliter la reprise des terres et des exploitations agricoles»).

À cela s'ajoute que le groupe d'expertes institué par le Conseil fédéral était composé **exclusivement de représentantes de la Conférence des services de l'agriculture cantonaux (CO-SAC) et des groupements d'intérêts agricoles**. Pourtant, comme des questions liées à la protection de la nature sont abordées (protection des biotopes et des espèces, revitalisation des eaux, protection contre les crues), il aurait fallu faire appel à des spécialistes de la protection de la nature, tels que les offices cantonaux de protection de la nature, l'OFEV et les organisations de protection de la nature.

Les modifications des art. 62 et 64 ne peuvent donc se fonder sur un mandat du Parlement et n'ont pas non plus été élaborées par des personnes compétentes et des parties concernées par le mandat étatique de protection de la nature.

2. Rejet des modifications de l'art. 64 ; autres propositions de modification



Demandes

Demandes concernant l'art. 64, al. 1, let. d et e :

1. Nous nous opposons aux modifications proposées.
2. L'art. 64, al. 1 doit être modifié comme suit :
 - d. l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection ;
 - e. l'acquisition permet de conserver, restaurer ou agrandir un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection ou ~~un objet relevant de la protection de la nature~~ un biotope selon l'art. 18, 18a ou 18b, al. 1, LPN, ou l'acquisition permet la compensation écologique selon l'art. 18b, al. 2, LPN ;
 - e.^{bis} l'immeuble agricole est acquis en remploi pour les besoins selon la let. d ou e ;

Motivation

2.1 Contexte

2.1.1 Acquisition de terrain selon l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR :

Aujourd'hui, les collectivités publiques (Confédération, cantons, communes) ou les organisations de protection de la nature (associations ou fondations qui se consacrent à la protection de la nature dans l'intérêt public) peuvent exceptionnellement acquérir des terrains agricoles,

- si l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection (art. 64, al. 1, let. d, LDFR) ou
- si l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection, ou un objet relevant de la protection de la nature (art. 64, al. 1, let. e, LDFR).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, est considéré comme un objet relevant de la protection de la nature un biotope digne de protection au sens de l'art. 18 LPN (voir [ATF 147 II 385](#) [=TF 2C_1069/2020] du 27.10.2021, consid. 8.3.). Un biotope est digne de protection lorsqu'il abrite des espèces animales et végétales menacées (art. 14, al. 3, OPN). L'arrêt du Tribunal fédéral cité a été rendu à la suite de l'acquisition d'un terrain par la Station ornithologique de Sempach, autorisée par le Tribunal cantonal du Valais, afin de protéger le hibou petit-duc (Petit-duc scops), une espèce en danger. L'Office fédéral de la justice a voulu



empêcher l'acquisition, mais a perdu devant le Tribunal fédéral. Il semblerait que les modifications apportées à l'art. 64 visent à contourner cet arrêt du Tribunal fédéral.

2.1.2 Réglementation actuellement restrictive : petite partie des surfaces concernée :

En vertu de l'actuel art. 64, al. 1, let. d ou e, LDFR, l'acquisition de terrain agricole est déjà fortement restreinte. L'acquisition d'un terrain n'est en effet possible que si des conditions spécifiques et précises sont remplies de manière cumulative :

- Une acquisition est exclue lorsque l'immeuble fait partie d'une entreprise agricole.
- Une acquisition est exclue en cas d'exercice d'un droit de préemption.
- L'immeuble doit être situé dans une zone à protéger (let. d) ou un objet relevant de la protection de la nature doit être conservé (let. e). En d'autres termes, l'immeuble doit présenter une valeur écologique particulière. Pour la précision de l'expression « objet relevant de la protection de la nature », voir le ch. 2.1.1 ci-dessus).
- Une acquisition est autorisée uniquement si elle est indiquée pour la conservation ou la réalisation des objectifs de protection ; l'intérêt public des mesures prévues sur l'immeuble doit être démontré.
- Les baux existants doivent être repris conformément au droit du bail à ferme.
- L'autorisation d'acquisition peut être assortie d'une charge imposant la poursuite de l'exploitation agricole.

Les surfaces acquises en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR sont importantes pour la biodiversité, mais elles ne représentent qu'une **petite partie des surfaces qui changent de pro-priétaire dans l'ensemble de la zone agricole**. Ainsi, dans le canton de Zurich (qui compte 73 000 ha de surface agricole utile), seuls quelques hectares, voire quelques dizaines d'hectares de terrain sont acquis chaque année en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR, dont une part considérable par le canton lui-même (voir le rapport agricole 2018 du canton de Zurich [en allemand] sur <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, p. 13 ; renseignement téléphonique du 5 septembre 2019 de l'office du paysage et de la nature de Zurich). Il n'existe visiblement pas de statistiques à ce sujet à l'échelle de la Suisse.

2.1.3 Acquisition de terrain selon les modifications prévues de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR :

La modification vise à réduire massivement les modes d'acquisition exceptionnels susmentionnés. Désormais, une acquisition exceptionnelle ne sera possible que

- s'il existe déjà une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT ou qu'un objet d'importance nationale au sens de la LPN est concerné, et si en outre
- l'acquéreur-euse prouve que les intérêts à protéger sont mieux garantis à long terme par l'acquisition de l'objet.

2.2 Conséquences négatives graves sur la protection de la nature

2.2.1 Forte entrave à l'acquisition de terrain à des fins de protection de la nature :



Contrairement à la situation actuelle, les modifications de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR ne permettraient plus aux collectivités publiques ni aux organisations de protection de la nature d'acquérir un immeuble si celui-ci n'est pas protégé formellement (zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT) ou ne constitue pas un objet d'importance nationale au sens de la LPN. Ces organismes devraient en outre apporter la preuve d'une meilleure protection.

a) Seraient désormais **exclus** de l'acquisition, d'une part, tous les immeubles agricoles comportant des **zones** non formellement protégées ni inscrites à un inventaire fédéral, mais **présentant une valeur écologique**, comme les prairies sèches ou humides, les terrains situés en zone alluviale, les prairies à structures rocheuses (rochers, éboulis), les mares et les étangs, les haies, les structures en mosaïque de forêts et prairies, d'autres surfaces herbagères riches en espèces, les friches, les forêts et les zones tampons autour de sites protégés. Dans ce contexte, il est important de savoir qu'en Suisse, seule une petite fraction des surfaces abritant des espèces animales et végétales rares ou menacées est formellement protégée (au sens de l'art. 17 LAT). Une telle protection n'est souvent envisagée qu'en cas de projet concret ou de mise en danger (p. ex. utilisation à des fins de loisirs). En règle générale, les forêts (qui peuvent être assimilées à des immeubles agricoles en vertu de l'art. 2, al. 2, let. b, LDFR) ne font pas l'objet d'une protection formelle, même si elles abritent des grands tétras ou des chauves-souris au bord de l'extinction. Il existe également des biotopes d'importance régionale ou locale qui ne sont pas protégés par une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT.

Dans ce contexte, nous souhaitons souligner qu'un milieu naturel peut présenter une valeur écologique non seulement en raison de la présence de plantes, mais aussi en raison de la présence d'espèces animales menacées (voir art. 14, al. 3, OPN). Il s'agit en premier lieu d'espèces animales figurant comme menacées dans les listes rouges. Pour survivre, elles dépendent de la conservation et de la restauration de leurs habitats (de plus en plus petits).

b) D'autre part, l'acquisition d'immeubles agricoles situés dans une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT ou dans un objet d'importance nationale au sens de la LPN serait rendue pratiquement impossible, car la collectivité publique ou l'organisation de protection devrait désormais apporter la preuve que « la protection est [...] mieux assurée à long terme » grâce à l'acquisition. **Une telle preuve sur long terme ne peut de fait pas être apportée.** Le contenu exact de cette condition supplémentaire n'est d'ailleurs absolument **pas clair**. Des interprétations divergentes, des pratiques hétérogènes et des procédures judiciaires sont ainsi programmées d'avance. La charge de travail des autorités et des tribunaux nécessaire pour clarifier ces questions serait importante.

Si le Conseil fédéral estime que cette condition supplémentaire est nécessaire pour empêcher, par exemple, qu'une société immobilière puisse acquérir des terrains à titre de placement de capitaux sur la base de l'art. 64, al. 1, let. d ou e – dans l'intention apparente d'une restauration écologique –, il faudrait choisir une autre formulation, plus ciblée. Rendre



également difficile ou empêcher l'acquisition par les collectivités publiques ou les organisations de protection de la nature va complètement au-delà de l'objectif.

c) Dans le rapport explicatif, il est indiqué dans le commentaire relatif à « l'art. 64, al. 1, let. d, e, h et i », que les collectivités publiques disposeraient d'un droit d'expropriation à titre d'alternative. Ce faisant, le Conseil fédéral oublie d'une part que le droit de l'expropriation s'applique uniquement lorsqu'aucun accord n'est possible, d'autre part que **l'expropriation est une solution insatisfaisante pour toutes les parties**. Les conflits ne seraient pas résolus, mais amplifiés. Les procédures judiciaires sont, dans ce cas de figure, inévitables. En revanche, l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR a permis jusqu'à aujourd'hui de trouver de bonnes solutions tant pour la protection de la nature que pour l'agriculture. Il s'agit d'un instrument important pour dénouer et désamorcer les conflits.

d) Par ailleurs, les **projets de partenariat public-privé** seraient fortement entravés. À titre d'exemple, on peut citer la renaturation des zones alluviales de la Reuss près de Sins ou des zones alluviales du Rhin près de Rietheim dans le canton d'Argovie, pour lesquelles une partie des surfaces de renaturation a pu être acquise par des organisations de protection de la nature, qui assument désormais aussi l'effort et les frais d'organisation considérables nécessaires à un entretien adéquat.

e) Ces explications montrent que les **modifications de l'art. 64 seraient radicales**. Elles supprimeraient en grande partie la possibilité d'acquérir des terrains à des fins de protection de la nature. Les modifications ne concerneraient pas seulement l'achat, mais aussi les donations, les échanges de terrains et les legs de terres agricoles. Ces modifications nuiraient clairement au soutien et à la promotion de la biodiversité.

2.2.2 Coûts élevés et charges supplémentaires importantes pour les cantons, les communes et la Confédération :

En Suisse, les organisations de protection de la nature jouent traditionnellement un rôle déterminant dans le soutien et la promotion de la biodiversité. En tant que propriétaires d'immeubles agricoles, elles investissent aujourd'hui d'importantes ressources financières et humaines dans la conservation et la restauration des surfaces. Avec la modification de l'art. 64, le rôle de l'État dans la réalisation des objectifs de biodiversité, qu'il ne peut assumer que partiellement faute de ressources, deviendrait plus important, alors que celui des organisations de protection de la nature serait affaibli. Les modifications de l'art. 64 **coûteraient** dès lors **cher à l'État et à la société**. L'engagement des organisations de protection de la nature dans la protection et l'entretien des immeubles, financé sans l'argent des contribuables et uniquement par des dons, serait bloqué à la situation actuelle des terrains acquis. Le nombre de surfaces proches de l'état naturel et de biotopes correctement entretenus ainsi que l'engagement des organisations de protection de la nature sont pourtant déterminants pour la biodiversité. Si les organisations de protection de la nature n'étaient pas en mesure d'acquérir des surfaces présentant une valeur écologique ou ne



pouvaient les acquérir que de manière très limitée, les cantons, les communes et la Confédération devraient prendre en charge les coûts de nouvelles restaurations (indispensables) et de leur entretien. Il en découlerait un besoin accru en personnel au sein des administrations. **Le rapport explicatif ne contient aucune indication sur les conséquences financières et en termes de personnel des modifications de l'art. 64.** Le rapport du Conseil fédéral s'avère par conséquent incomplet sur ce point.

2.3 Contradiction avec les buts de la Constitution et de la loi

La Confédération, les cantons et, indirectement, les communes sont tenus par la Constitution (art. 78 Cst.) de renforcer la protection des biotopes et des espèces en Suisse (voir notamment la Stratégie Biodiversité Suisse). La LPN sert à la mise en œuvre. Or, selon l'art. 1, let. c, LPN, les actions des organisations de protection de la nature doivent être soutenues. En réalité **toutefois, les modifications de l'art. 64 entraveraient fortement la protection de la nature et iraient donc à l'encontre l'objectif constitutionnel de l'art. 78 Cst.**

En outre, l'intention du législateur qui sous-tend l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR consiste à ce que **les règles prévues par la LDFR relatives aux rapports juridiques n'entravent pas la protection de la nature, du patrimoine et du paysage, mais la favorisent** (STALDER/BANDLI, in : Union Suisse des Paysans [éd.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2e éd. 2011, ch. marg. 32 ad art. 64). La modification prévue irait à l'encontre de cette intention.

Il convient également de rappeler le but des zones agricoles au sens de l'art. 16 LAT et de l'art. 1 LAgr : outre la garantie à long terme de la base d'approvisionnement du pays, elles servent à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserement, à la conservation des ressources naturelles et à assurer l'équilibre écologique.

2.4 Motivation insuffisante des modifications ; absence d'intérêt public

Le rapport explicatif ne démontre pas la nécessité réelle d'une modification (p. ex. des problèmes créés par le droit en vigueur) ni un intérêt public à cette modification. Les raisons avancées pour les modifications se limitent aux brèves mentions suivantes dans le rapport explicatif :

a) Rapport explicatif, ch. 2.2.1 : Les modifications renforceraient le principe de l'exploitation à titre personnel.

- Cet argument ne tient pas la route, car le principe de l'exploitation à titre personnel (art. 1, al. 1, let. b, LDFR) a toujours eu pour but d'exclure « du marché foncier tous ceux qui cherchent à acquérir les entreprises et les immeubles agricoles principalement à titre de placement de capitaux ou dans un but de spéculation » (Message LDFR, FF 1988 III 906 ;



dans ce sens également : SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in : Union Suisse des Paysans [éd.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2e éd. 2011, ch. marg. 8 ad art. 1 ; voir aussi le Rapport explicatif, ch. 1.2.4). Or, l'acquisition de terrains agricoles au sens de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR consiste en l'acquisition d'immeubles par une collectivité publique ou une organisation de protection de la nature en vue d'assurer ou d'améliorer la protection de la nature. **Il ne s'agit donc manifestement pas d'une acquisition de terrain à des fins de placement de capitaux ou de spéculation.** La modification ne peut donc pas être justifiée par le principe de l'exploitation à titre personnel.

- L'interdiction *de facto* de l'acquisition de terrains par les collectivités publiques et les organisations de protection de la nature serait même **préjudiciable aux exploitantes à titre personnel**. En effet, lorsqu'une collectivité publique ou une organisation de protection acquiert du terrain, elles confient généralement les soins et l'entretien aux agriculteur-rices. En raison du plafonnement légal des fermages, les agriculteur-rices sont dans une situation nettement plus favorable lorsqu'ils prennent à bail des terres que lorsqu'ils doivent les acheter et payer des intérêts sur le capital investi (ex. : fermage pour 1 ha de prairie env. CHF 600.-/an ; prix de vente env. CHF 60 000.- ; à un taux de 3 % par an ; ce qui revient à un intérêt sur le capital investi de CHF 1800.-/an).
- On peut en outre retenir ce qui suit : une acquisition à des fins de protection de la **nature n'exclut pas une utilisation agricole. Au contraire, celle-ci reste en règle générale nécessaire** et peut également être garantie juridiquement par des charges selon l'art. 64, al. 2, LDFR. Les terrains en question conservent dès lors leur caractère agricole et restent soumis à la LDFR.
- Par ailleurs, les acquisitions autorisées en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR ne représentent qu'une **petite partie** des surfaces qui changent de propriétaire dans l'ensemble de la zone agricole (voir à ce sujet le ch. 2.1.2 ci-dessus).

b) Rapport explicatif, ch. 2.3.3 : La législation et la jurisprudence dans le domaine des objets à protéger auraient évolué et l'application des règles de protection concrètes serait assurée même sans l'acquisition des immeubles en question.

- Le rapport n'explique pas dans quelle mesure l'application des règles de protection doit être mieux garantie aujourd'hui et rien ne permet de le comprendre. La réalité démontre plutôt que **l'état des sites protégés est insuffisant**. Cela se manifeste déjà dans le cas des sites protégés d'importance nationale (la situation n'est probablement pas meilleure pour les sites d'importance régionale ou locale) : « Les trois quarts des objets ne sont pas mis en œuvre ou le sont insuffisamment. En 2021, soit 30 ans après l'entrée en vigueur des premiers inventaires, la mise en œuvre des biotopes d'importance nationale accuse un fort retard et les déficits sont considérables. [...] Une action résolue doit à présent être menée pour empêcher des pertes de qualité et, par conséquent, des mesures d'assainissement supplémentaires dans les biotopes. Il demeure urgent de renforcer les mesures de protection et d'entretien des biotopes d'importance nationale. » (État de la mise en œuvre des inventaires de biotopes d'importance nationale, OFEV 2022, ch. 3).



- Le rapport explicatif n'aborde pas le fait que la modification touche également des surfaces présentant une valeur écologique pour lesquelles il n'existe aucune règle de protection concrète. Il semble que les auteur-rices du projet de loi aient également été informés de manière partielle sur ce point.

c) Rapport explicatif, commentaire relatif à l'art. 64, al. 1, let. d, e, h et i : Il y aurait des possibilités d'expropriation et le principe qui veut que la protection soit d'abord garantie autrement que par un achat serait applicable.

- Il nous paraît **absurde et irréalisable sur le plan juridique** qu'une **expropriation** puisse primer de fait sur une vente (toujours convenue volontairement). Comme indiqué au ch. 2.2.1 ci-dessus, une expropriation n'aboutit presque jamais à une solution satisfaisante pour les parties.

- Le rapport ne révèle pas en quoi consiste l'intérêt public visant à empêcher des solutions judicieuses pour toutes les parties concernées, comme l'achat ou l'échange de surfaces.

2.5 Justification de nos propres propositions de modifications

Art. 64, al. 1, let. e :

Le terme « objet relevant de la protection de la nature » englobe les milieux naturels dignes de protection qui ne sont pas formellement mis sous protection. Dans la pratique, cela est souvent méconnu par les autorités et l'acquisition de milieux naturels dignes de protection n'est pas autorisée au motif qu'il n'existe pas de zone de protection. Pour plus de clarté, le terme devrait être remplacé par « biotope selon l'art. 18, 18a ou 18b, al. 1, LPN ». L'art. 18 LPN décrit les milieux naturels dignes de protection et est précisé à l'art. 14 OPN. Par ailleurs, il n'est pas seulement important de conserver de tels milieux naturels importants d'un point de vue écologique mais également de les restaurer et, le cas échéant, de les agrandir. Et ce indépendamment du fait qu'il s'agisse d'un objet digne de protection selon l'art. 18 LPN ou d'un objet selon l'art. 18a ou 18b, al. 1, LPN. Tant la restauration que l'agrandissement sont d'intérêt public et une acquisition à cet effet serait en principe déjà possible avec la réglementation légale actuelle. En règle générale, les autorités refusent toutefois de telles acquisitions de terrain en indiquant que la loi ne prévoit pas explicitement la restauration ou l'agrandissement d'un objet de protection de la nature comme motif d'acquisition. De plus, une acquisition dans le but d'une compensation écologique selon l'art. 18b, al. 2, LPN est également d'intérêt public. Dans l'ensemble, ces précisions permettraient à la Confédération, aux cantons et aux communes d'assumer plus facilement leur obligation de promouvoir la biodiversité (p. ex. en créant des aires de mise en réseau). Ces précisions apporteraient également plus de clarté et permettraient ainsi une mise en œuvre uniforme et conforme à la loi. Il s'agirait d'une contribution importante et nécessaire à la mise en œuvre de la Stratégie Biodiversité Suisse.



Art. 64, al. 1, let. ebis (nouveau) :

Aujourd'hui, il n'est guère possible d'acquérir des immeubles agricoles en remploi (surfaces servant à l'échange) à des fins de protection de la nature. Or, le remploi permet justement de trouver dans la pratique des solutions qui s'avèrent judicieuses pour toutes les parties concernées (voir également les ch. 3.2 et 3.3 ci-dessous sur le remploi).

3. Rejet de la modification de l'art. 62, let. h

Demande

Demande concernant l'art. 62, let. h :

Le texte de loi en vigueur doit être conservé. Nous nous opposons à la modification proposée.

Motivation

3.1 Contexte

La modification prévoit de raccourcir l'art. 62, let. h. Désormais, les collectivités publiques ne pourront plus acquérir sans autorisation des terrains à des fins de remploi dans la mise en œuvre de la protection contre les crues, de la revitalisation des cours d'eau et de la construction de bassins de compensation et de pompage-turbinage dans les centrales hydroélectriques. Selon le rapport explicatif, au ch. 2.2.1, l'acquisition de terrains en remploi doit désormais être autorisée par le biais de l'art. 65, al. 1, let. b.

3.2 Forte entrave à la mise en œuvre des prescriptions sur la protection des eaux

L'art. 62, let. h, LDFR, introduit en 2011 lors de la révision de la loi sur la protection des eaux (LEaux), constitue un moyen important pour les collectivités publiques de mettre en œuvre les prescriptions en matière de protection des eaux. Dans la pratique, le remploi est un instrument essentiel. Si les conditions restrictives de l'art. 65, al. 1, let. b devaient être remplies pour obtenir un remploi, la mise en œuvre de ces tâches publiques s'en trouverait grandement compliquée. D'une part, les projets visés à l'art. 62, let. h ne constituent souvent pas un « ouvrage ». D'autre part, certains de ces projets n'ont pas été définis dans le cadre d'un plan directeur ou sectoriel. Dans les deux cas, une autorisation n'entre pas en ligne de compte. L'art. 65 vise clairement les projets d'infrastructure de la Confédération (p. ex. des routes ou des installations ferroviaires, électriques ou militaires), mais pas les projets de



mise en œuvre de la protection des eaux. En outre, des prix d'acquisition plus élevés ne seraient plus possibles en vertu de l'art. 63, al. 1, let. b en relation avec l'art. 66. Comme indiqué au ch. 1.3.2 du rapport explicatif, il est de plus en plus important d'anticiper les dangers naturels. Rendre plus difficile l'acquisition de terrains en remploi va totalement à l'encontre de ces efforts (nécessaires d'urgence).

La difficulté pour les cantons et les communes d'acquérir des terrains en remploi sur la base de l'art. 65, al. 1, let. b se manifeste d'ailleurs dans les projets de promotion de la biodiversité. Pour ces projets, les autorités chargées de délivrer les autorisations considèrent régulièrement que les conditions de l'art. 65, al. 1, let. b ne sont pas remplies. Plutôt que de limiter l'art. 62, let. h, il serait souhaitable que cet article exempte d'autorisation les acquisitions visant à promouvoir la biodiversité, y compris le remploi pour de tels projets (comme alternative aux compléments de l'art. 64, al. 1, let. e et ebis, que nous proposons au ch. 2 ci-dessus).

3.3 Disposition peu claire de l'art. 65 LDFR

Demeure peu clair le rapport entre l'art. 65, al. 1, let. b, LDFR et l'art. 19, let. abis, de la loi fédérale sur l'expropriation (LEx), d'après lequel le triple du prix maximal déterminé selon l'art. 66, al. 1, LDFR est expressément admis pour les immeubles agricoles. Si cela devait signifier que la Confédération peut payer le triple du prix maximal en cas de remploi, mais pas le canton ni les communes pour la mise en œuvre des prescriptions (fédérales) sur la protection des eaux, il en résulterait une inégalité de traitement contraire à l'intérêt public. On ne sait pas si les cantons seraient autorisés à fixer eux aussi le triple du prix maximal dans leurs propres lois d'expropriation. Par ailleurs, le texte actuel de l'art. 65, al. 2, LDFR est illogique et devrait impérativement être adapté : en cas de remploi, l'exigence de l'exploitation à titre personnel au sens de l'art. 63, al. 1, let. a s'appliquerait, ce qui rendrait la disposition de l'art. 65, al. 1, let. b caduque.

3.4 Motivation insuffisante de la modification ; absence d'intérêt public

Le rapport explicatif avance que la modification de l'art. 62, let. h vise à renforcer l'exploitation à titre personnel. Selon celui-ci, le régime de l'autorisation en cas de remploi permet de garantir que les prix du terrain ne sont pas surfaits et que son exploitation ne va pas au-delà de ce qui est nécessaire (voir le Rapport explicatif, ch. 2.2.1 et 2.3.3). Dans ce cas également, il convient de souligner que l'acquisition en remploi au sens de l'art. 62, let. h n'est manifestement pas une acquisition de terrain à titre de placement de capitaux ou d'objet de spéculation, de sorte que le principe de l'exploitation à titre personnel n'est pas remis en cause (voir à ce sujet le ch. 2.4 a ci-dessus). En outre, le rapport explicatif n'indique pas dans quelle mesure et pour qui l'acquisition en remploi devrait poser de graves problèmes en pratique. Selon les informations fournies par l'OFEV, il n'existe pas de vue d'ensemble à l'échelle nationale des surfaces (de remploi) acquises sur la base de l'art. 62,



let. h. On peut toutefois supposer que la surface totale acquise à des fins de remploi est très limitée. Le partage de parcelles, fréquents dans les projets de revitalisation ou de protection contre les crues, sont en outre soumis à autorisation (art. 60). Cela permet de garantir que les surfaces acquises à ces fins ne comprennent que les parties nécessaires à cet effet. Le rapport ne démontre pas qu'il existe un intérêt public prépondérant à modifier l'art. 62. Il est au contraire manifeste qu'il existe un intérêt public prépondérant à une application aussi efficace que possible des prescriptions sur les eaux, y compris la protection contre les crues, et donc à l'acquisition de terrains en remploi sans autorisation. La modification doit donc clairement être rejetée.



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	economiesuisse
Adresse / Indirizzo	Hegibachstrasse 47 Postfach 8032 Zürich Schweiz
Datum / Date / Data	10.01.2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Economiesuisse begrüsst, dass mit der geplanten Änderungen des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) das Unternehmertum in der Landwirtschaft gestärkt werden soll. Es ist sinnvoll, dass die Rahmenbedingungen für eine gute Zusammenarbeit zwischen den Betrieben und für wirtschaftliche Betriebsstrukturen verbessert werden. Einige Aspekte der geplanten Änderung laufen dieser Zielsetzung aber zuwider, weil sie zusätzliche Vorschriften beinhalten, welche die vertragliche Gestaltung und damit die unternehmerische Freiheit der Landwirte einschränken. Economiesuisse ist der Meinung, dass auf solche zusätzlichen Vorschriften verzichtet werden soll, damit die Änderung des BGBB der Zielsetzung einer Stärkung des Unternehmertums auch tatsächlich gerecht wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Stärkung der Selbstbewirtschaftenden gegenüber anderen Kapitalgebern Artikel 4 Absatz 2 Artikel 9 Absatz 3 Artikel 61 Absatz 1 Artikel 64 Absatz 1 Buchstabe h	Die genannten Bestimmungen sollen dahingehen angepasst werden, dass: <ol style="list-style-type: none">1. die Selbstbewirtschaftenden mindestens zwei Drittel der Stimmanteile und die absolute Mehrheit der Kapitalanteile auf sich vereinigen.2. auch juristische Personen Minderheitsbeteiligungen halten dürfen.3. keine Bewilligungspflicht für den Erwerb von Minderheitsbeteiligungen besteht.	Die Stellung der Selbstbewirtschaftenden gegenüber anderen Kapitalgebern ist ausreichend geschützt, wenn diese alle Beschlüsse, darunter auch wichtige Beschlüsse gemäss OR Artikel 704, treffen können. Dies ist sichergestellt, wenn die Selbstbewirtschaftenden mindestens zwei Drittel der Stimmanteile und die absolute Mehrheit der Kapitalanteile auf sich vereinen. Eine restriktivere Vorgabe (drei Viertel der Stimm- und Kapitalanteile) ist nicht nötig. Das Ziel dieser Bestimmungen ist es, dass die Selbstbewirtschaftenden eigenständig unternehmerische Entscheidungen treffen können. Dies ist mit der oben erwähnten Bedingung gewährleistet. Weitere Vorschriften wie die Beschränkung von Minderheitsanteilen auf natürliche Personen sowie eine Bewilligungspflicht für den Erwerb von Minderheitsanteilen braucht es nicht.
Vorverkaufsrecht der Ehegatten Artikel 42 Absatz 1 Ziffer 1bis Artikel 49 Absatz 1 Ziffer 2	Die genannten Bestimmungen könnten gestrichen werden.	Es ist zwar nachvollziehbar, dass im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Geschlechter nicht mehr gerechtfertigt werden kann, dass für Ehegatten kein Vorkaufsrecht besteht, während ein solches z.B. für Nachkommen im BGBB gesetzlich verankert ist. Sollten die Bestimmungen beibehalten

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>werden, ist eine solche Ergänzung sinnvoll.</p> <p>Es stellt sich hier grundsätzlich die Frage, ob es nötig ist, das Vorkaufsrecht im BGBB gesetzlich zu regeln. Ein Landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück ist als Unternehmen zu verstehen. In anderen Branchen ist es normal, dass Belange im Zusammenhang mit dem Unternehmen durch die verantwortliche(n) Person(en) vertraglich geregelt werden. Auch ein allfälliges Vorkaufsrecht sollte per Vertrag geregelt werden (gemäss OR Artikel 216).</p> <p>Im Sinne des Unternehmertums, das mit der Änderung des BGBB gestärkt werden soll, könnte somit auf eine gesetzliche Regelung im BGBB verzichtet werden. Wer das Unternehmertum stärken will, muss den Landwirtinnen und Landwirten mehr Spielraum gewähren. Gleichzeitig kann den Landwirten zugetraut werden, dass sie diese unternehmerische Freiheit nutzen und Belange rund um das Unternehmen vertraglich regeln.</p>
<p>Erwerbs von landwirtschaftlichen Grundstücken auch bei grösseren landwirtschaftlichen Gewerben zulassen</p> <p>Kommentierung zu Artikel 9 Absatz 1</p>	<p>Economiesuisse teilt die Einschätzung, dass aufgrund der tiefen Fallzahl keine allgemein gültige Gesetzesnorm festgelegt werden soll.</p> <p>Artikel 9 Absatz 1 kann durch eine Kommentierung ergänzt werden, um den kantonalen Vollzugsbehörden mehr Rechtssicherheit zu geben. Dabei ist bei der Kommentierung allerdings auf zwei Punkte zu achten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch grössere landwirtschaftliche Gewerbe muss weiterhin möglich sein. 2. Den kantonalen Vollzugsbehörden soll weiterhin genügend Flexibilität in der Einzelfallbeurteilung 	<p>Im erläuternden Bericht zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens wird in diesem Zusammenhang auf den Strukturwandel und die veränderte Form der Arbeitsorganisation hingewiesen (S. 18). Eine Kommentierung von Artikel 9 Absatz 1 darf diese Entwicklungen keinesfalls behindern.</p> <p>Es wäre gerade mit Blick auf die geringe Fallzahl auch möglich, auf eine Kommentierung zu verzichten.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>eingeräumt werden, damit sie den lokalen Gegebenheiten Rechnung tragen können.</p>	
<p>Baurecht für Pächterinnen und Pächter auf gepachteten Grundstücken ermöglichen</p> <p>Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe f</p>		<p>Economiesuisse begrüsst diese Anpassung, weil sie den unternehmerischen Handlungsspielraum erweitert.</p>
<p>Ermöglichung der Realteilung grosser Gewerbe</p> <p>Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe j</p>		<p>Economiesuisse begrüsst diese Anpassung grundsätzlich, weil sie den unternehmerischen Handlungsspielraum erweitert. Bei der Beurteilung einer möglichen Realteilung sollte aber beachtet werden, dass diese nicht dazu führt, dass die aufgeteilten landwirtschaftlichen Gewerbe mehr Versorgungssicherheitsbeiträge erhalten als vor der Realteilung. Dies, weil die Versorgungssicherheitsbeiträge pro Hektar bei grösseren Betrieben tiefer ausfallen. Realteilungen zwecks Optimierung von Direktzahlungen sollen verhindert werden.</p>

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	Association « Les femmes de la terre » Aline Chollet
Adresse / Indirizzo	18 chemin du stade, 1252 Meinier
Datum / Date / Data	Samedi 03 Janvier 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

1/ Contexte

Notre association « **Les femmes de la terre** » a pour mission de défendre les droits des femmes dans le monde agricole, notamment en ce qui concerne l'accès à la terre, aux bâtiments agricoles, au statut de cheffe d'exploitation (dans et hors cadre familial) et, enfin, aux financements. Nous souhaitons défendre les intérêts des femmes cheffes d'exploitation (qu'elles soient néo-rurales ou non) et lutter contre la discrimination systémique à l'encontre des filles d'agriculteurs, souvent évincées lors des transmissions des entreprises agricoles.

Le contexte Suisse est préoccupant concernant les filles d'agriculteurs, seulement 7,2% de femmes sont cheffes d'exploitation, ce qui représente un des taux le plus bas de femmes cheffes d'exploitation au niveau Européen, où la moyenne se situe à environ 29%. En d'autres termes, 92,8% des exploitations agricoles en Suisse ont un homme comme chef d'exploitation, et environ 80% des terres agricoles ont un homme comme propriétaire.

Cependant, ce chiffre de 7,2 % de femmes cheffes d'exploitation masque une réalité complexe. D'une part, de nombreuses épouses d'agriculteurs ne deviennent cheffes d'exploitation que sur le papier. Lorsque leur mari, jusque-là chef d'exploitation, part à la retraite, elles reprennent ce statut uniquement pour continuer à percevoir les paiements directs. En ce qui concerne les filles d'agriculteurs, elles n'accèdent au statut de cheffe d'exploitation qu'en dernier recours, soit parce qu'elles n'ont tout simplement pas de frère, soit parce que le frère ne souhaite pas reprendre l'exploitation, ou encore parce qu'un conflit définitif a éclaté entre le père et le frère repreneur.

Cette accapuration et concentration des ressources, telles que les terres et les bâtiments agricoles (« patrimoine »), par un nombre de plus en plus restreint d'hommes concerne également les ressources de l'État. En effet, il en résulte une concentration disproportionnée des subventions et exonérations dont bénéficient les chefs d'exploitation, sans qu'aucune politique ne conditionne ces ressources financières de l'État vers une égalité de genre, notamment en faveur des filles.

Plusieurs études scientifiques démontrent le caractère structurel de la discrimination envers les filles d'agriculteurs (il ne s'agit pas seulement d'un « problème de famille » ou « privé »), notamment l'étude financée par le PNR60 Égalité entre hommes et femmes, intitulée « Genre, générations et égalité en agriculture : transformations des configurations familiales et des représentations de la masculinité et de la féminité en Suisse ». Dans cette publication, on peut lire : « La logique qui nous semble être au cœur des exploitations familiales est la logique patrimoniale. Elle préside à la transmission des fermes, le plus souvent de père en fils. Les membres de la famille paysanne lui sacrifient leurs ambitions individuelles et se dédient à la pérennité de la ferme » (p. 6). Plus loin, la publication explique encore : « En troisième lieu, la logique de genre structure la répartition des tâches. Des conceptions de ce que devraient faire les hommes et les femmes sont régies par les prescripteurs de genre. Les prescripteurs de genre en milieu agricole suivent largement le modèle de la complémentarité entre un mari gagne-pain et une épouse responsable de la sphère domestique. Ces prescripteurs sont transposés dans les institutions (par exemple, les formations duales en agriculture) et les politiques agricoles (par exemple, le calcul de l'UMOS) » (p. 6). À noter ici que le rapport explicatif sur la révision de la LDFF, rédigé par l'OFAG, reprends ces prescrits de genre (tout comme la jurisprudence), car on peut lire dans ce rapport : « le chef d'exploitation et sa famille » (p. 22) ; « Est exploitant à titre personnel quiconque exploite personnellement avec l'aide de sa famille » (p. 21) ; « La majorité des exploitations sont aujourd'hui gérées par une seule personne avec l'aide de membres de la famille »(p.18).

Enfin, il est précisé dans l'étude du PNR60 : « Certaines dispositions de politique agricole ont des effets discriminatoires indirects. Dans le monde agricole,

le droit successoral connaît des particularités liées à la conservation du patrimoine. Si ce cadre légal est neutre sur l'aspect du genre, la conjonction des principes de succession et la sous-évaluation du patrimoine, conjuguée aux prescripteurs de genre, ont pour résultat un « système » inégalitaire. Ainsi, le droit foncier rural favorise la transmission de l'exploitation dans le cadre familial et pénalise de fait les collatéraux et la mère. Celle-ci peut se retrouver prise dans des conflits de loyauté difficiles vis-à-vis d'un de ses enfants reprenneur, la spoliant d'une partie de la valeur de l'exploitation. Dans la majorité des cas en Suisse, c'est un seul héritier – un homme – qui reprend la ferme. Par conséquent, il s'agit d'une discrimination envers les sœurs et les frères qui doivent renoncer à une part de l'héritage » (p. 13).

Fréquemment on pointe du doigt les écarts de salaire entre femmes et hommes, cependant on passe ainsi sous silence les inégalités de « patrimoine » entre femmes et hommes, notamment en milieu agricole. Les fils non seulement héritent plus, mais plut tôt, notamment les « biens structurants » (terres, bâtiments, entreprises), alors que les filles s'en sortent qu'avec une maigre compensation financière (quand il en reste), ceci suite à une « comptabilité inversée », c'est-à-dire que le père et le fils, avec l'aide des conseillers, avocats, fiduciaires, notaires, vont définir un prix de vente largement sous-estimé pour un « bien structurant » qui va être transmis à un fils, et à partir de là, les collatéraux (féminins) bon devoir accepter ces conditions désavantageuses. Ce mécanisme inégalitaire et défavorable pour les femmes, qui dépasse largement le cadre privé/familial et les milieux agricoles, a été étudié pendant 20 ans en France par deux sociologues, dont le fruit de leur recherche a été publié sous forme de livre : «Le genre du capital, comment la famille reproduit les inégalités ».

Pour justifier ces inégalités, souvent on entend dire et même lire des phrases (concernant le droit de préemption des conjoints prévu dans la révision LDFR) du type : « Cette proposition permet en particulier de reconnaître la contribution des conjointes et conjoints en faveur des exploitations agricoles et de leur donner une place, une visibilité, en particulier à l'égard des frères et sœurs qui n'ont souvent pas contribué au développement de l'exploitation ». Ce type d'affirmation concernant les sœurs et frères est pour le moins très éloigné de la réalité voire malhonnête. D'une part, les sœurs et frères évincés (capables ou pas d'exploiter par eux-mêmes) sont obligés de renoncer à une part substantiel ou total de leur héritage, car le descendant « élu » achète l'entreprise agricole familiale à un prix de rendement largement inférieur (environ de 2 à 5 fois) du prix vénale de marché. Cette affirmation passe sous silence également le fait que souvent les sœurs et frères travaillent effectivement dans l'entreprise agricole, et développent même des « branches » de productions qui s'avèrent très rentables et avec fort potentiel d'autonomie, mais leur chiffre d'affaires/valeur de rendement sont inclus (invisibilisés) dans la comptabilité de l'entreprise agricole.

Les filles d'agriculteurs, formées et déjà actives dans des activités agricoles au sein des domaines familiaux, ont besoin d'un statut de cheffe d'exploitation pour assurer la stabilité, le développement et la pérennité à long terme de leur entreprise. Être évincées lors d'une transmission d'entreprise familiale et devoir partir sans disposer des moyens financiers nécessaires pour acquérir « une ferme ailleurs » représente une grande perte, tant pour elles que pour l'agriculture suisse, en termes de connaissances et d'expériences acquises. Comme le souligne la Motion 22.4253, à l'origine de la révision de la LDFR, les filles d'agriculteurs ont également besoin de « la pérennisation du principe d'exploitation à titre personnel », du « renforcement de l'esprit d'entreprise », et, « notamment, d'améliorer les conditions-cadre favorisant une bonne collaboration entre les exploitations et une meilleure rentabilité des structures d'exploitation ».

2/ Engagements internationaux de la Suisse

Les engagements de droit international de la Suisse et les recommandations qui lui ont été adressées sont clairs en ce qui concerne la résolution des

inégalités de genre en milieu rural.

La Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes (CEDEF, ONU) recommande à la Suisse, en 2009 (40) et de nouveau en 2016 (45) : « Le Comité engage l'État partie à accorder toute l'attention voulue à l'autonomisation économique des femmes rurales, notamment des agricultrices, et à veiller à ce qu'elles aient accès à la terre, qu'elles puissent la contrôler, et qu'elles bénéficient de facilités de crédit ainsi que de possibilités de formation ».

Nombreuses (une centaine) sont les conclusions qui concernent les filles et femmes rurales, suite à la 62^{ème} session de la Commission de la condition de la femme des Nations unies (CSW) de 2018, dont le thème avait comme titre : « Défis et opportunités relatifs à l'égalité des sexes et à l'autonomisation des femmes et des jeunes filles en milieu rural ».

En ce qui concerne la Déclaration des Nations unies sur les droits des paysans et des autres personnes travaillant dans les zones rurales (UNDROP), l'article 17.6 prévoit que « les États prendront des mesures appropriées pour procéder à des réformes agraires afin de faciliter un accès large et équitable à la terre et aux autres ressources naturelles dont les paysans et les autres personnes travaillant dans les zones rurales ont besoin pour jouir de conditions de vie adéquates, et pour limiter la concentration et le contrôle excessifs de la terre eu égard à sa fonction sociale. Dans l'affectation des terres, des zones de pêche et des forêts publiques, la priorité devrait être donnée aux paysans sans terres, aux jeunes, aux petits pêcheurs et aux autres travailleurs ruraux ».

Dans l'article 4, il est précisé :

1. « Les États prendront toutes les mesures voulues pour éliminer toutes les formes de discrimination envers les paysannes et les autres travailleuses des zones rurales et pour promouvoir leur autonomie de manière qu'elles puissent, dans des conditions d'égalité avec les hommes, jouir pleinement et équitablement de l'ensemble des droits de l'homme et des libertés fondamentales et œuvrer et participer au développement économique, social, politique et culturel, et en bénéficier en toute liberté ».
2. « Les États veilleront à ce que les paysannes et les autres travailleuses des zones rurales jouissent sans discrimination de l'ensemble des droits de l'homme et des libertés fondamentales énoncés dans la présente Déclaration et dans d'autres instruments internationaux relatifs aux droits de l'homme, notamment des droits suivants :
 - g) Avoir un accès égal aux services financiers, au crédit et aux prêts agricoles, aux filières de commercialisation et à des technologies adaptées ;
 - h) Avoir un accès égal aux terres et aux ressources naturelles, et pouvoir, sur un pied d'égalité, les utiliser et les gérer, et bénéficier d'un traitement égal ou prioritaire dans le cadre des réformes foncières et agraires et des projets de réinstallation foncière ;
 - j) Être à l'abri de toutes les formes de violence ».

Il faut regretter que l'éviction des filles d'agriculteurs, pourtant capables de gérer une exploitation, lors de la transmission de l'entreprise familiale, se déroule

souvent dans un contexte de violence psychologique et de harcèlement moral exercé à leur encontre par les pères et/ou les frères. Il est important de rappeler que la Suisse s'est engagée envers la Convention d'Istanbul, qui vise à protéger les femmes et les filles contre différentes formes de violence (fondées sur le genre, notamment la discrimination). Dans le préambule de cette convention, il est écrit :

« [...] condamnant toutes les formes de violence à l'égard des femmes et de violence domestique ; reconnaissant que la réalisation de jure et de facto de l'égalité entre les femmes et les hommes est un élément clé dans la prévention de la violence à l'égard des femmes ; reconnaissant que la violence à l'égard des femmes est une manifestation des rapports de force historiquement inégaux entre les femmes et les hommes ayant conduit à la domination et à la discrimination des femmes par les hommes, privant ainsi les femmes de leur pleine émancipation ; reconnaissant que la nature structurelle de la violence à l'égard des femmes est fondée sur le genre, et que la violence à l'égard des femmes est un des mécanismes sociaux cruciaux par lesquels les femmes sont maintenues dans une position de subordination par rapport aux hommes [...] ».

Enfin, dans le rapport explicatif de l'OFAG sur la révision de la LDFR on peut lire (p.29) : « [...] ces mesures mettent en œuvre les recommandations que le Comité pour l'élimination de la discrimination à l'égard des femmes de l'ONU (Comité CEDEF) a adressées à la Suisse en 2009 et en 2016 au sujet des femmes rurales. Ces mesures sont également conformes aux conclusions de la 62e session de la Commission de la condition de la femme des Nations unies (CSW) de 2018 ». On se permet de ne pas être tout à fait d'accord avec l'OFAG, dans le sens que c'est une avancée partielle concernant les conjointes, certes qu'il faut saluer, mais des mesures doivent davantage être prises concernant les filles d'agriculteurs évincés et les femmes dits « néoruraux ».

3/ Révision de la LDFR et propositions

a/ Problématiques liées à la LDFR

La révision de la LDFR, qui entend en particulier renforcer l'esprit d'entreprise, est une occasion unique pour mieux protéger les femmes, notamment les filles d'agriculteurs, qui remplissent les conditions de l'exploitant à titre personnel (art. 9 LDFR), mais qui sont trop souvent évincées dans le processus d'attribution des entreprises agricoles familiales, ces dernières étant remises à un homme. Tel est particulièrement le cas lorsque le concours entre les prétendants à l'attribution d'une entreprise agricole oppose un frère à une sœur.

Cette problématique trouve son fondement avant tout dans le principe successoral d'attribution globale de l'entreprise agricole (art. 11 LDFR) et dans le principe d'interdiction de partage matériel des entreprises et de morcellement des immeubles agricoles (art. 59 LDFR). En effet, le système légal précité a pour conséquence, dans le but certes honorable de limiter l'éclatement des structures agricoles, de n'attribuer qu'à une seule personne l'entier d'une entreprise agricole et de faire grossir toujours plus les entreprises agricoles qui fusionnent entre elles. Or, il peut arriver que plusieurs descendants, notamment une fille et un fils tous deux capables de reprendre l'entreprise agricole à titre d'exploitant personnel, puissent prétendre à l'attribution de l'entreprise agricole. A l'heure actuelle, la LDFR retient que dans une telle circonstance, soit un concours d'héritiers, le partage n'est pas possible, sauf dispositions du défunt (art. 19 LDFR).

b/ Droit de demander le partage matériel des descendants évincés

Pour régler cette impasse, une solution consiste à instaurer, en cas de concours de prétendants, un **droit de demander le partage matériel** d'une entreprise agricole à l'autorité foncière pour tout descendant évincé, si ce dernier est capable d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole et si les entreprises

agricoles nouvellement créées à l'issue de ce partage demeurent viables. Cette démarche va d'ailleurs dans le sens de la révision de l'art. 60 al. 1 let. j LDFR qui offre la possibilité du partage matériel de grandes entreprises agricoles. La LDFR doit ainsi être modifiée dans ce sens, avec **l'ajout d'un art. 60 al. 1 let. k.**

c/ Prise en compte du potentiel des rénovations et transformations en cas de partage matériel

La révision de **l'art. 60 al. 1 let. j LDFR** relative au partage matériel et au morcellement est certes à saluer. Cependant, le fait que **l'art. 7, al. 4, let. b LDFR** ne soit pas applicable représente une limitation à la liberté d'entreprendre pour les descendants évincés. Au contraire, le potentiel des rénovations et transformations en cas de partage matériel doit être pris en compte dans la mesure où l'exploitation des entreprises agricoles nouvellement créées à l'issue de la division permettent de supporter les dépenses correspondantes.

d/ Droit au gain des descendants évincés

Dans le prolongement de ce qui précède, une difficulté supplémentaire réside dans le fait qu'un descendant se retrouve parfois évincé dans l'attribution d'une entreprise agricole, parce qu'une cession de l'entreprise agricole a lieu du vivant des parents à un autre descendant qui l'exploite lui-même. Dans une telle situation, aucun droit gain n'existe pour le descendant évincé, pourtant capable d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole.

Ainsi, afin de mieux protéger les descendants évincés, capables d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole à attribuer, il convient d'instaurer un **droit au gain** pour ces derniers, même si la cession de l'entreprise agricole se fait du vivant des parents à un autre descendant qui l'exploite lui-même. Cela doit également valoir pour la vente à un conjoint exploitant à titre personnel. Dans ce sens, les explications fournies dans le rapport explicatif concernant la révision de l'art. 42 al. 1 ch. 1^{bis} LDFR ne sont pas satisfaisantes (p. 23), car cela vient aggraver une situation déjà tendue et la révision de l'art. 75 al. 1 let. e LDFR devrait tenir compte de cette problématique. Il convient de saisir l'opportunité de la révision de la LDFR pour garantir ce droit au gain particulier, dans les circonstances précitées, en ajoutant un **art. 28 al. 1^{bis} LDFR** et en l'intégrant dans la révision de **l'art. 75 al. 1 let. e LDFR**.

e/ Droit de préemption des conjoints

Concernant le droit de préemption des conjoints, qui passerait au deuxième rang avant les sœurs et frères, comme mentionné dans la révision des art. 42 al. 1 et 49 al. 1 ch. 2 LDFR, ces changements, bien que salutaires pour les conjoints (notamment les épouses), aggravent la situation des sœurs et frères évincés par leurs père et mère, en particulier lors d'une cession de l'entreprise agricole du vivant des parents. En effet, dans une telle situation, les descendants évincés, pourtant capables d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole, passent au second plan par rapport au conjoint.

A vrai dire, cette modification de la loi démontre malheureusement la discrimination systémique opérée par la loi pour les descendants évincés. En effet, les sœurs et les frères déjà évincés au stade de la cession de l'entreprise agricole, respectivement dans le cadre de la succession, se voient une nouvelle fois rétrogradés dans l'ordre de préférence pour le droit de préemption.

f/ Droit de demander l'estimation de la valeur de rendement pour les descendants évincés

Une grande opacité règne souvent lors de la cession de l'entreprise agricole, qui s'effectue du vivant des parents au profit d'un autre descendant exploitant.

En effet, les descendants évincés n'ont accès à la valeur de rendement qu'au décès du cédant, comme le prévoit l'art. 87 al. 3 let. a LDFR.

Cette problématique est exacerbée par le fait que, dans la pratique, il est complexe de connaître quelles sont les constructions et installations attribuées à la valeur de rendement. L'estimation réelle des biens d'une entreprise agricole est ainsi fréquemment inconnue des descendants évincés, alors que certains d'entre eux auraient aussi pu prétendre à l'attribution de l'entreprise agricole en cause. A cela s'ajoute que les entreprises agricoles modernes ont une grande tendance à développer leur exploitation en particulier par la réalisation de constructions et installations à l'affectation non agricoles (autorisée ou non), avec un rendement souvent très avantageux, ce qui pénalise encore plus les descendants évincés.

Il ressort ainsi du système actuel de la LDFR que les descendants évincés, capables d'exploiter à titre personnel, sacrifient d'une certaine manière leur héritage au profit du descendant qui reprend l'entreprise agricole, en réduisant leurs prétentions compte tenu de l'application de la valeur de rendement. Il s'agit donc d'un investissement des descendants évincés pour celui qui acquiert l'entreprise agricole, sans contrepartie réelle, alors que ce dernier a la possibilité, par la suite, de développer son exploitation de manière très fructueuse. A ce propos, le seul droit au gain, tel que prévu dans la loi actuelle, n'est pas une solution satisfaisante, car il n'intervient que lors de situations particulières prévues à l'art. 30 LDFR.

Il convient de saisir l'occasion de la révision de la LDFR pour instaurer un droit pour les descendants évincés de demander l'estimation de la valeur de rendement lorsque la cession de l'entreprise agricole s'effectue du vivant des parents en introduisant un nouvel **art. 87 al. 3 let. a^{bis} LDFR**.

Ce changement de loi aura l'avantage de favoriser la transparence dans les transactions réalisées du vivant des parents et d'instaurer un climat de paix au sein des familles paysannes.

Conclusion : La LDFR a comme but principale (Art.1, al.1, let. a) « [...] maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte [...] », paradoxalement, la version actuelle de la LDFR contribue souvent au déchirement et éclatement des familles paysannes. Des changements favorisant la situation des filles d'agriculteurs évincés (et femmes « néoruraux ») doivent être prise en compte dans cette révision et proposés au parlement.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 60 al. 1 let. k LDFR	L'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand : [inchangé] k. un descendant évincé de l'attribution d'une entreprise agricole le demande, dans un délai de 30 jours dès la con-	Voir remarques générales ci-dessus.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	naissance de son éviction, et si ce dernier est capable d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole en cause et si les entreprises agricoles nouvellement créées à l'issue de ce partage demeurent viables [nouveau].	
Art. 60 al. 1 let. j LDFR	j. l'entreprise agricole est divisée en plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7. L'art. 7, al. 4, let. b est pris en compte dans la mesure où l'exploitation des entreprises agricoles nouvellement créées à l'issue de la division permettent de supporter les dépenses correspondantes [modification en gras].	Voir remarques générales ci-dessus.
Art. 28 al. 1 ^{bis} LDFR	Tout descendant évincé, capable d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole à attribuer, a droit à la part au gain précitée, même si la cession de l'entreprise agricole se fait du vivant des parents à un autre descendant qui l'exploite lui-même ou si son aliénation se fait à un conjoint exploitant à titre personnel [nouveau].	Voir remarques générales ci-dessus.
Art. 75 al. 1 let. e LDFR	Il n'y a pas de charge maximale pour : [inchangé] e. les droits de gage immobilier constitués sous la forme d'hypothèques pour garantir le droit au gain des cohéritiers, de l'aliénateur et de son conjoint, le droit au gain du descendant évincé au sens de l'art. 28 al. 1^{bis} , ainsi que pour garantir les droits matrimoniaux résultant d'une décision judiciaire définitive de divorce ou de séparation de corps [modification en gras].	Voir remarques générales ci-dessus.
Art. 42 al. 1 ch 2 LDFR	Le conjoint de l'aliénateur; à l'exception dont les sœurs ou frères de l'aliénateur, qui ont été évincés au bénéfice de l'aliénateur, dans ce cas, ont la priorité les collatéraux évincés [modification en gras].	Voir remarques générales ci-dessus.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 49 al. 1 ch. 2 LDFR	Le conjoint de l'aliénateur; à l' exception dont les sœurs ou frères de l'aliénateur, qui ont été évincés au bénéfice de l'aliénateur, dans ce cas, ont la priorité les collatéraux évincés [modification en gras] .	Voir remarques générales ci-dessus.
Art. 87 al. 3 let. a ^{bis} LDFR	les descendants évincés, capables d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole en cause, en cas de cession de l'entreprise agricole du vivant des parents [nouveau]	Voir remarques générales ci-dessus.

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	Kleinbauern-Vereinigung VKMB
Adresse / Indirizzo	Nordring 4, 3001 Bern
Datum / Date / Data	09. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Die Kleinbauern-Vereinigung VKMB bedankt sich für die Gelegenheit, Stellung zur Teilrevision des Bäuerlichen Bodenrechts BGBB nehmen zu können. Mehrheitlich begrüssen wir die mit der Teilrevision des Bäuerlichen Bodenrechts BGBB angestrebten Anpassungen. Es ist wichtig, das BGBB an die heutigen Realitäten anzupassen, ohne das Grundprinzip des BGBB, den Schutz der landwirtschaftlichen Flächen vor Spekulation, zu schwächen. Der Kleinbauern-Vereinigung ist es ein grosses Anliegen, dass der Zugang zu Land für ausgebildete Landwirt:innen, welche innerhalb der Familie keinen Betrieb übernehmen können, gefördert wird und neue Formen der Landwirtschaft, wie beispielsweise solidarische Landwirtschaftsinitiativen, Zugang zu Land erhalten. Unser Ziel ist es, landwirtschaftliche Betriebe als Ganzes zu erhalten und damit längerfristig eine vielfältige, resiliente Agrarstruktur zu erhalten, welche auch für die Biodiversität und Versorgungssicherheit förderlich ist. Die Kleinbauern-Vereinigung sieht in diesem Zusammenhang zusätzlichen Anpassungsbedarf.

Folgende Anpassungen in der Teilrevision des BGBBs begrüsst die die Kleinbauern-Vereinigung im Besonderen:

- die Stärkung der Position der Ehegatten
- die Erhöhung der Belastungsgrenze landwirtschaftlicher Grundstücke
- die Möglichkeit der Realteilung grosser Gewerbe mit bestehender Infrastruktur für zwei oder mehrere Gewerbe
- die explizite Widerrufsmöglichkeit bei Nichteinhaltung des Selbstbewirtschaftersprinzips
- die Klärung und einheitliche Regelung für den Erwerb durch eine AG oder GmbH

Die heutigen rechtlichen Möglichkeiten der GmbH und AG sind eine akzeptable Lösung für kollektive Bewirtschaftungsformen im Rahmen von ausserfamiliären Hofübergaben (solidarische Landwirtschaft), welche den ursprünglichen Zweck des BGBB nicht gefährden. Die Kleinbauern-Vereinigung schlägt zudem vor, die **Option der Stiftung als zusätzliche juristische Person** unter strengen Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Details siehe Art. 64 Abs 1 Bst. h.

Kritisch sieht die Kleinbauern-Vereinigung in der aktuellen Teilrevision des BGBB hingegen die Präzisierung von Art. 9 (Selbstbewirtschaftung) gemäss erläuterndem Bericht, wonach die Eigentümer:innen von grösseren landwirtschaftlichen Gewerben auch künftig landwirtschaftliche Grundstücke im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich erwerben können, um sich strukturell zu verbessern. Die Kleinbauern-Vereinigung fordert hier eine **klare Definition und Eingrenzung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich von maximal 10 km Fahrdistanz**.

Ausserdem lässt die aktuelle Teilrevision des BGBB aus Sicht der Kleinbauern-Vereinigung immer noch zu viel Spielraum offen bei Ausnahmen vom Realteilungsverbot. Diese führen heute dazu, dass auch viele wirtschaftlich gut funktionierende und bestens ameliorierte Betriebe aufgeteilt werden und das Wohnhaus ausparzelliert wird. Damit verschwinden wirtschaftlich und strukturell funktionierende und gut ameliorierte Höfe für immer, ohne das potenzielle Hofnachfolgende je eine Chance erhalten haben, einen solchen landwirtschaftlichen Betrieb zu pachten oder zu kaufen. Dies läuft dem Zweck des BGBBs zuwider, die Struktur der auf nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft zu verbessern und Familienbetriebe zu erhalten. Die Kleinbauern-Vereinigung fordert hier strengere Vorgaben, Details zu unseren Vorschlägen siehe Art. 8 Bst a und Art. 60 Abs 2. Bst a.

Generell kritisch sieht die Kleinbauern-Vereinigung auch, dass im BGBB hauptsächlich von „landwirtschaftlichen Gewerben“ gesprochen wird, während landwirtschaftliche Betriebe unterhalb der Gewerbegrenze hingegen oftmals benachteiligt und in ihrer Weiterentwicklung eingeschränkt werden. Auch solche Kleinbetriebe können wirtschaftlich gut funktionieren, leisten einen wertvollen Beitrag für die Biodiversität, die Versorgungssicherheit und die dezentrale Besiedlung des Landes und sind deshalb erhaltenswürdig.

Als **zu wenig fundiert geklärt und begründet** erachtet die Kleinbauern-Vereinigung ausserdem die zwei Änderungsvorschläge zu den Ausnahmen von der Selbstbewirtschaftung aus Naturschutzgründen sowie zum Erwerb von Realersatz für Hochwasser- und Gewässerschutz.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Art. 8 Bst a Landwirtschaftliche Gewerbe, besondere Fälle Die Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke finden auf ein landwirtschaftliches Gewerbe Anwendung, wenn es: a. seit mehr als sechs Jahren rechtmässig ganz oder weitgehend parzellenweise verpachtet ist und diese Verpachtung im Sinne von Artikel 31 Absatz 2 Buchstaben e und f des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985¹³ über die landwirtschaftliche Pacht weder vorübergehenden Charakter hat noch aus persönlichen Gründen erfolgt ist; b. unabhängig von seiner Grösse wegen einer ungünstigen Betriebsstruktur nicht mehr erhaltungswürdig ist.</p>	<p><u>Vorschlag Ergänzung neu:</u></p> <p>a. seit mehr als sechs Jahren rechtmässig ganz oder weitgehend parzellenweise verpachtet ist und eine Verpachtung oder der Verkauf als Ganzes nicht mehr realisierbar ist und diese Verpachtung im Sinne von Artikel 31 Absatz 2 Buchstaben e und f des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht weder vorübergehenden Charakter hat noch aus persönlichen Gründen erfolgt ist;</p>	<p>Die Kleinbauern-Vereinigung fordert, dass die Möglichkeit, landwirtschaftliche Gewerbe endgültig aufzuteilen, eingeschränkt wird. Heute können wirtschaftlich erfolgreiche landwirtschaftliche Gewerbe nach einer sechsjährigen Verpachtung aufgeteilt und die Gebäude abparzelliert werden. Damit verschwinden wirtschaftlich und strukturell funktionierende und gut ameliorierte Höfe für immer, ohne das potenzielle Hofnachfolgende je eine Chance erhalten haben, ein solches landwirtschaftliches Gewerbe zu pachten oder zu kaufen.</p>
<p>Art. 9 Abs. 3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei</p>	<p>Unterstützung der Bedingung der Dreiviertelmehrheit bei den Stimmrechten, jedoch nur der Hälfte beim Kapital:</p> <p>(...) sofern mindestens die Hälfte des Kapitals und drei Viertel der Stimmrechte im Besitz von natürlichen Personen sind, die Selbstbewirtschafter sind. (...)</p>	<p>Wenn die 3/4 Mehrheit des Kapitals nötig sind, so wird die Hürde für junge Landwirt:innen, die ausserfamiliär einen Hof übernehmen, zu gross. Deshalb schlägt die Kleinbauern-Vereinigung vor, die Hälfte des Kapitals und die Dreiviertelmehrheit der Stimmrechte zu verlangen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>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>Vorbehalt bei der Präzisierung «Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken auch bei grösseren landwirtschaftlichen Gewerben zulassen» im erläuternden Bericht.</p>	<p>Im erläuternden Bericht Kapitel 2.2.3 wird präzisiert, dass durch Artikel 9 BGG (Selbstbewirtschaftung) sichergestellt werden soll, dass Eigentümer:innen von grösseren landwirtschaftlichen Gewerben auch künftig landwirtschaftliche Grundstücke im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich erwerben können, um sich strukturell zu verbessern. Die Kleinbauern-Vereinigung bedauert, dass in der aktuellen Teilrevision eine Definition von «ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich» fehlt. In der Praxis wird dieser oftmals sehr weit gefasst, was aus unserer Sicht problematisch ist. Ein zu grosser Bewirtschaftungsabstand läuft den bisherigen Meliorationsbestrebungen, in welche viele öffentliche Mittel flossen, entgegen. Weite Wege für Pflegearbeiten, Heuernte und Düngerausbringung sind auch aus ökologischen Gründen zu vermeiden. Die Kleinbauern-Vereinigung fordert deshalb eine klare Definition des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs à max. 10 km Fahrdistanz schweizweit, mit Ausnahme von Stufenbetrieben und Alpwirtschaftsbetrieben. Die einzelnen Kantone sollen zudem Spielraum haben, den ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich enger zu fassen als 10 km Fahrdistanz.</p>
<p>Art. 18 Abs. 4 Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Investitionen in Anlagen: über 10 Jahre; b. Investitionen in Gebäuden: über 20 Jahre; c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre. 	<p>Unterstützung der Anpassung.</p>	<p>Die Anpassung bei den Abschreibungen von Investitionen wird ausdrücklich begrüsst. Die differenzierte Abschreibungsdauer ist insbesondere im Scheidungsfall (Ehegüterrecht) wichtig.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Art. 42 Abs. 1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräußert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in 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 (...) 	<p>Unterstützung der Anpassung.</p>	<p>Wir unterstützen die Besserstellung der Ehegatten ausdrücklich.</p>
<p>Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräußert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. jeder Nachkomme, der Ehegatte, jedes Geschwister und Geschwisterkind sowie der Pächter (...) 	<p>Unterstützung der Anpassung.</p>	<p>Wir unterstützen die Besserstellung der Ehegatten ausdrücklich.</p>
<p>Art. 52 Abs. 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</p>	<p>Unterstützung der Anpassung.</p>	<p>Diese Anpassung wird insbesondere aus ehegüterrechtlichen Gründen begrüßt.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
worden sind. Diese Investitionen werden nach Artikel 18 Absatz 4 abgeschrieben.		
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn: f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll; j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.	Unterstützung der Anpassung	Dass neu landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt werden können, begrüßen wir ausdrücklich. Diese Anpassung ist gerade auch aus Gründen der Finanzierung eines Hoferwerbs sinnvoll. Grosse Höfe, insbesondere mit vielen Gebäuden, sind für Hofnachfolgende ansonsten kaum mehr erschwinglich. Ausserdem wird so mehreren Hofnachfolgern die Möglichkeit zum Einstieg in die Landwirtschaft geboten, sowohl für die Hofübernahme innerhalb als auch ausserhalb der Familie.
Art. 60 Abs 2. Bst a Die Behörde bewilligt ferner eine Ausnahme vom Realteilungsverbot, wenn: a. die Realteilung überwiegend dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern	<u>Variante 1 neu:</u> a. die Realteilung überwiegend dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern und ein Verkauf oder eine Verpachtung als Einheit nicht realisiert werden konnte; <u>Variante 2 neu:</u> a. die Realteilung überwiegend dazu dient, unmittelbar angrenzende landwirtschaftliche Betriebe strukturell zu verbessern	Dieser Ausnahmeartikel zum Realteilungsverbot führt heute dazu, dass auch viele wirtschaftlich gut funktionierende und bestens ameliorente Betriebe aufgeteilt werden und das Wohnhaus ausparzelliert wird, ohne dass diese Betriebe als Ganzes je zum Verkauf oder zur Verpachtung angeboten wurden. Dies läuft dem Zweck des BGGBs entgegen, die Struktur der auf nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichtete Landwirtschaft zu verbessern und Familienbetriebe zu erhalten. Die Kleinbauern-Vereinigung fordert, dass gut ameliorente Gewerbe zuerst als Einheit zum Verkauf oder zur Verpachtung ausgeschrieben werden müssen, bevor eine Realteilung möglich wird. Betriebe (nicht nur Gewerbe) in der unmittelbaren Nachbarschaft sollen Im Falle einer Realteilung ein Vorkaufsrecht erhalten.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Art. 61 Abs. 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>Unterstützung dieser Präzisierung</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>Vorbehalt zu dieser Anpassung</p>	<p>Dass für den Kauf von Realersatzflächen im Zusammenhang mit Projekten des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken keine übersetzten Bodenpreise bezahlt werden, ist aus Sicht der Landwirtschaft richtig und zu begrüßen. Es ist eine zentrale Errungenschaft des BGGB, dass die landwirtschaftlichen Bodenpreise nicht übermässig steigen im Verhältnis zum Ertragswert. Es gilt dabei aber auch zu beachten, dass Projekte im Bereich des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung und des Gewässerschutzes allgemein, welche sehr wichtige gesamtgesellschaftliche Interessen erfüllen, dadurch nicht verzögert oder gar verhindert werden sollen. Mit der vorgeschlagenen Lösung (Streichung des Realersatzes dieser Bedürfnisse in Art. 62 Bst. h) sind diese Interessen unter Umständen nicht sichergestellt. Das Gesetz ist deshalb so anzupassen, dass gleichzeitig der Schutz vor übersetzten Bodenpreisen sichergestellt ist und der Erwerb von Realersatz nicht erschwert wird.</p>
<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber</p>	<p>Vorbehalt zu dieser Anpassung</p>	<p>Der Schutz und der Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sollen nach Möglichkeit durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sowie durch</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<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>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p> <p>Art. 64 Abs 1 Bst. h</p>	<p>Vorschlag Ergänzung</p> <p>Artikel 64 Abs. 1 Bst. h:</p> <p>der Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung erfolgt, deren Stiftungszweck dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe dient und das zu erwerbende Gewerbe durch die Stiftung als Ganzes langfristig verpachtet wird.</p>	<p>eine angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung erreicht werden. Die Kleinbauern-Vereinigung unterstützt dieses Prinzip im Grundsatz. Die neue Regelung bringt unter Umständen jedoch unnötige Einschränkungen mit sich. Wir sehen ein Risiko, dass diese Flächen nicht mehr standortgerecht bewirtschaftet werden können oder eine alternative Vereinbarung und Regelung wesentlich komplizierter wird. Der erläuternde Bericht weist keinen tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. konkrete Probleme, die das geltende Recht schafft). Die Kleinbauern-Vereinigung fordert deshalb eine mit Zahlen unterlegte Begründung und mehr Transparenz zur aktuellen Situation, damit eine fachlich fundierte Beurteilung der vorgeschlagenen Änderung überhaupt erst möglich wird.</p> <p>Der Erwerb von zukunftssträchtigen Betrieben zum Verkehrswert ist heute aus finanzieller Sicht sehr herausfordernd, das betrifft im Besonderen auch grössere Betriebe und die ausserfamiliäre Hofübergabe im Allgemeinen. Ist ein Erwerb trotz der finanziellen Hürden möglich, ist der wirtschaftliche Druck auf die jungen Bewirtschaftenden in der Regel sehr hoch.</p> <p>Die Kleinbauern-Vereinigung unterstützt deshalb, dass ein Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch Stiftungen in gewissen Schranken ermöglicht wer-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>den soll. Der Erwerb muss jedoch auf zwei Seiten hin beschränkt werden: Zum einen sollen nur gemeinnützige Stiftungen, deren statutarischer Zweck der langfristige Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe zum Gegenstand hat, berücksichtigt werden. Zum anderen soll der konkrete Erwerb dem langfristigen Erhalt langfristiger Gewerbe als Pachtbetriebe dienen. Im Unterschied zum heute geltenden wichtigen Grund nach Art. 64 Abs. 1 lit. a BGG soll der Erwerb auch dann möglich sein, wenn das Gewerbe bisher noch nicht verpachtet war. Diese restriktiven Voraussetzungen bieten Gewähr, dass nur wenige spezifische Stiftungen derartige Käufe tätigen können und sie bieten zugleich Gewähr für den langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe. Eine Veräusserung zu Spekulationszwecken wird damit ausgeschlossen. Denkbar ist zudem eine maximale Anzahl landwirtschaftlicher Gewerbe, welche durch eine Stiftung erworben werden dürfen.</p>
<p>Art. 71 Abs. 1 Die Bewilligungsbehörde widerruf ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.</p> <p>und Art. 72 Abs. 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>Unterstützung der Anpassung.</p>	<p>Die Kleinbauern-Vereinigung unterstützt, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes einheitlich in allen Kantonen angeordnet werden kann, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>		
<p>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nicht-landwirtschaftlichen Teile.</p>	<p>Unterstützung der Anpassung.</p>	<p>Eine Anpassung der Belehnungsgrenze von 35% auf 50% unterstützen wir ausdrücklich. Insbesondere für junge Hofnachfolgerinnen und -nachfolger, welche einen landwirtschaftlichen Betrieb ausserhalb der Familie übernehmen wollen, ist diese Anpassung essenziell.</p>
<p>Art. 75 Abs. 1 Bst. E Keine Belastungsgrenze besteht für: e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund eines rechtskräftigen Gerichtsurteils über die</p>	<p>Unterstützung der Anpassung.</p>	<p>Wir begrüßen diese Änderung zugunsten einer gerechteren Absicherung im Scheidungsfall.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ehescheidung oder Ehetrennung.		

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	Stiftung Edith Maryon Stiftung lebendige Höfe
Adresse / Indirizzo	Stiftung lebendige Höfe: Hofmattweg 16, 4144 Arlesheim Stiftung Edith Maryon: Gerbergasse 30, 4001 Basel
Datum / Date / Data	9. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Art. 64 Abs. 1</p> <p>i) Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung erfolgt, deren Stiftungszweck dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe dient und das zu erwerbende Gewerbe durch die Stiftung als Ganzes langfristig verpachtet wird.</p>	Ergänzung	<p>Im Rahmen der Vernehmlassung zur AP22+ hatte der Bundesrat im Jahr 2018 den Erwerb von landwirtschaftlichem Boden u.a. für Stiftungen durch die Schaffung eines neuen Art. 65 BGGB vorgeschlagen. Ein Erwerb durch Stiftungen wäre möglich gewesen, wenn (unter anderem) eine Mehrheit des Stiftungsrates Selbstbewirtschafter gewesen wäre und das Gewerbe persönlich geleitet hätte. Der Bundesrat hat diese Regelung in der Botschaft zur AP 22+ nicht aufgenommen. In der nun anstehenden Teilrevision zum BGGB wird auf eine Regelung bezüglich Stiftungen ganz verzichtet.</p> <p>Wie unter anderem auch zwei aktuelle Bundesgerichtsurteile (Urteile BGer 2C 601/2021 und BGE 147 II 385) zeigen, besteht Handlungsbedarf, eine gesetzliche Regelung zu schaffen, die den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch Stiftungen in gewissen Schranken ermöglicht. Der Erwerb soll jedoch auf zwei Seiten hin beschränkt werden: zum einen sollen nur gemeinnützige Stiftungen, deren statutarischer Zweck der langfristige Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe zum Gegenstand hat, berücksichtigt werden. Zum anderen soll der konkrete Erwerb dem langfristigen Erhalt des Gewerbes dienen. Im Unterschied zum heute geltenden wichtigen Grund nach Art. 64 Abs. 1 lit. a BGGB soll der Erwerb auch dann möglich sein, wenn das Gewerbe bisher noch nicht verpachtet war. Diese restriktiven</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Voraussetzungen bieten Gewähr, dass nur wenige spezifische Stiftungen derartige Käufe tätigen können und sie bieten zugleich Gewähr für den langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe.</p> <p>Daher beantragen wir, Art. 64 Abs. 1 BGBB wie folgt zu ergänzen, dass die Bewilligung zum Erwerb durch eine Stiftung eine Ausnahme von der Pflicht zur Selbstbewirtschaftung im Sinne eines wichtigen Grundes zu erteilen ist, wenn:</p> <p>i) der Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung erfolgt, deren Stiftungszweck dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe dient und das zu erwerbende Gewerbe durch die Stiftung als Ganzes langfristig verpachtet wird.</p> <p>Wir können nachvollziehen, dass der in der Vernehmlassung zur AP22+ vorgeschlagene Ansatz über Art. 65 BGBB fallengelassen wurde. Stiftungen können nicht als Selbstbewirtschafteter gelten, da eine Stiftung ja ein verselbständigtes Vermögen darstellt. Soll eine Stiftung ein Gewerbe erwerben können, braucht es daher eine Ausnahmeregelung für die Erwerbsbewilligung. Daher unser Vorschlag, Artikel 64 BGBB, der Ausnahmen definiert, zu erweitern.</p> <p>Nach heute geltendem Recht müssen Stiftungen Gesuche für den Erwerb von landwirtschaftlichem Boden mit möglichen wichtigen Gründen im Sinne von Art. 64 BGBB begründen, was umständlich und unbefriedigend ist. Mit der vorliegenden Erweiterung könnte dies sauber geregelt werden.</p> <p>Unser Vorschlag von Art. 64 i BGBB nimmt Bezug auf den</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Charakter einer Stiftung. Sie ist auf Dauer errichtet und kann selbst vom Stifter nicht mehr frei geändert werden. Beschränkt ist auch das Wirken der Organe der Stiftung, die einzig den Willen des Stifters auszuführen haben (Trennungs- und Erstarrungsprinzip).</p> <p>Wir schlagen vor, dass der Erwerb durch eine Stiftung nur dann bewilligt werden soll, wenn der Zweck der Stiftung dem Erhalt von landwirtschaftlichen Gewerben dient. So kann zum vornherein ausgeschlossen werden, dass Stiftungen landwirtschaftlichen Boden zu Investitions- oder Spekulationszwecken erwerben. Damit wird sichergestellt, dass dem Selbstbewirtschaftungsprinzip des BGGB genüge getan wird. Stiftungen müssen sich mit ihrem Zweck also klar dazu bekennen, der Landwirtschaft dienen zu wollen.</p> <p>Zusätzlich sollen nur Stiftungen Grundeigentum erwerben können, die als gemeinnützig anerkannt sind. Dass Gemeinnützigkeit als Grund für eine Erwerbsbewilligung zählt, wurde auch vom Bundesgericht anerkannt (Urteil BGer 2C 601/2021). Auch damit wird sichergestellt, dass Stiftungen nicht aus Eigennutz kaufen wollen.</p> <p>Der Kreis der Stiftungen, die erwerbsbewilligungsfähig sind, soll so absichtlich klein gehalten werden. Nur jene Stiftungen, die einen Beitrag zur Strukturhaltung leisten wollen und können, sollen eine Erwerbsbewilligung erhalten können.</p> <p>Unser Vorschlag zur Ergänzung von Artikel 64 würde lediglich bei gewissen Hofkäufen eine neue Akteurin – die gemeinnützige Stiftung – ins Spiel bringen. Die Stiftung wäre bei einem Hoferwerb gegenüber anderen Akteuren (insbesondere kaufwilligen Selbstbewirtschaftern) nicht privilegiert. Die Erwerbspreise sind gesetzlich beschränkt (Art. 63 lit. a</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>und Art. 66 BGG), eine Preistreiberei durch Stiftungen ist darum nicht möglich. Ausserdem ist ein Verkäufer frei, eine Stiftung zu berücksichtigen oder auch nicht. Eine Stiftung hätte also durch unseren Vorschlag für Artikel 64 i BGG keinen Wettbewerbsvorteil.</p> <p>Ein Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung, deren Stiftungszweck dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe dient, könnte in gewissen Fällen verhindern, dass ein an und für sich rentables landwirtschaftliches Gewerbe aufgrund fehlender Nachfolge aufgegeben wird. Die Realität zeigt zu Genüge, dass bei einer altershalben Hofabgabe sehr oft das Gewerbe aus finanziellen Gründen – und häufig «contre coeur» – aufgegeben wird. Einzelne Parzellen werden verpachtet und später verkauft und die Gebäude aus der landwirtschaftlichen Nutzung entlassen, um so einen höheren Verkaufspreis zu erzielen. Oft ist diese Lösung weder im Sinne des abtretenden Bewirtschafters, der aber finanziell keinen anderen Weg sieht, noch ist sie im Interesse der Landwirtschaft als Ganzes, denn ihr gehen dadurch Höfe und mitunter auch Land verloren. Der Kauf durch eine Stiftung könnte solche Höfe retten.</p> <p>Gleichzeitig könnte die Möglichkeit, dass auch entsprechend ausgerichtete gemeinnützige Stiftungen landwirtschaftliche Gewerbe erwerben können, gewisse ausserfamiliäre Hofübergaben ermöglichen. Denn ein grosses Problem bei den an Bedeutung zunehmenden ausserfamiliären Hofnachfolgen ist, dass der Hof oft nicht zum Ertragswert, sondern zum mehrfachen Ertragswert oder gar zum Verkehrswert übergeben wird. Viele junge LandwirtInnen sind damit vor das Problem gestellt, einen Hof überteuert zu erwerben, den sie infolgedessen nicht gewinnbringend bewirtschaften können. Sie müssen darauf hoffen, dass sie den Hof dereinst zum gleichen (überhöhten) Preis weiterverkaufen und das Problem</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>so an die nächste Generation abschieben können. Der Kauf durch eine gemeinnützige Stiftung kann diese Problematik entschärfen. Erfolgt der Verkauf nicht zum Ertragswert, sondern verbleibt eine Differenz zwischen Ertrags- und Verkehrswert, wird diese Differenz einmalig durch die Stiftung bezahlt und somit nicht an die nächste Generation weitergegeben. Der abgebende Landwirt bzw. Hofeigentümer ist aber unter Umständen – etwa aus ideellen Überlegungen, aufgrund der Gemeinnützigkeit und inhaltlichen Ausrichtung der Stiftung – auch zu einem Verkauf zum Ertragswert oder gar zu einer (Teil-)Schenkung an die Stiftung bereit und ermöglicht so der antretenden Generation einen Start ohne grosse finanzielle Belastung. In allen Fällen sehen sich die kommenden Generationen nicht mehr vor das Problem der Finanzierbarkeit gestellt. Der Wettbewerbsnachteil, dem ausserfamiliär Erwerbende ausgesetzt sind, wird somit egalisiert.</p>

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	Bauernverband Aargau
Adresse / Indirizzo	Im Roos 5 5630 Muri AG
Datum / Date / Data	9.1.2025

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. 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. Grazie!

Allgemeine Bemerkungen / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht spielt für unsere Landwirtschaft eine zentrale Rolle und hat sich bewährt.

Entsprechend den in Artikel 1 formulierten Zielen fördert es das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine starke bäuerliche Bevölkerung und eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters, auch des Pächters, beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften und wirkt überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Das bäuerliche Bodenrecht entspricht den Erwartungen unserer Gesellschaft, die eine familienfreundliche Landwirtschaft befürwortet, indem es ihnen erlaubt, über ihre Arbeitsinstrumente zu verfügen und eine Kostenstruktur beizubehalten, von der auch die Konsumentinnen und Konsumenten unseres Landes profitieren.

Insgesamt begrüsst der BVA die vorgeschlagenen Anpassungen, die die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es innerhalb des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	Beim Ingress den Artikel 104a der Bundesverfassung hinzufügen	Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104a einzufügen, der besagt: «Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes; ...».
Art. 4 Abs. 2	Art. 4 Abs. 2 2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von zwei Dritteln an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.	Eine Erhöhung wird akzeptiert, jedoch sollen die Grenzen mit der DZV (Art. 3 Abst. 2 Bst. a) sowie der Strukturverbesserungsverordnung (SVV Art. 31 Abs. 3) vereinheitlicht werden und somit auf zwei Drittel festgelegt werden.
	Art. 9 Abs. 3 3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesell-	Sehr positiv ist, dass nur noch AG oder GmbH als juristische Personen die Selbstbewirtschaftung erfüllen können. Das ist

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>schaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel zwei Drittel 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>eine echte Verbesserung. Vor allem werden die oft reichen Stiftungen ausgeschlossen. Ebenfalls positiv ist, dass die Aktien von natürlichen Personen gehalten werden müssen.</p> <p>Jedoch sollen die Grenzen mit der DZV (Art. 3 Abst. 2 Bst. a) sowie der Strukturverbesserungsverordnung (SVV Art. 31 Abs. 3) vereinheitlicht und somit auf zwei Drittel festgelegt werden.</p>
Art. 18 Abs. 4	<p>Art. 18 Abs. 4 4 Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben:</p> <p><u>Vorschlag BVA:</u></p> <p>a. Investitionen in Anlagen, Gebäuden und Meliorationen sowie Zukauf von Gebäuden: 10 Jahre</p> <p>b. Zukauf von Boden: 25 Jahre</p>	<p>Es ist eine Vereinfachung erforderlich und es soll nur der Boden über eine längere Zeit abgeschrieben werden können. Schliesslich ist es vor allem der Boden, der nicht an Wert verliert.</p>
Art. 52 Abs. 2	<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>Siehe Vorschläge zur Anpassung von Art. 18 Absatz 4.</p>
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j	<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p>	

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p> <p>j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Der BVA unterstützt diese Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. Es ist jedoch wichtig, dass eine Koordination mit dem Raumplanungsgesetz stattfindet, insbesondere in Bezug auf die Wohnungen.</p>
Art. 62 Bst. h	<p>Art. 62 Bst. h</p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:</p> <p>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>Der BVA unterstützt diese wichtige Anpassung. Käufe zum Realersatz sind gemäss Art. 65 mit Bewilligung möglich. Allerdings ist in der Botschaft darauf hinzuweisen, dass Realersatzkäufe nur nach Art. 65 Abs. 1 lit. b zu bewilligen sind. So werden Realersatzkäufe zu übersetzten Preisen verhindert.</p>
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h</p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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 ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Auflagen keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet;</p>	<p>Der BVA unterstützt diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschafter sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1 Abs. 1, eingehalten werden.</p> <p>Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist diese Neuerung nicht wirklich eine Stärkung des Selbstbewirtschafters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr bietet für die Einhaltung der Schutzinteressen. Wichtig ist, dass die Schutzzonen, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden kann, genau definiert werden.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p> <p>h. maximal eine Quote von einem Drittel einem Viertel zwei Dritteln an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz</p>	<p>Die Grenzen sollen mit der DZV (Art. 3 Abst. 2 Bst. a) sowie der Strukturverbesserungsverordnung (SVV Art. 31 Abs. 3) vereinheitlicht und somit auf zwei Drittel festgelegt werden.</p>

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	Bernisch Kantonaler Fischerei-Verband BKFV
Adresse / Indirizzo	c/o Kompetenzzentrum Fischerei Wankdorffeldstrasse 102 3000 Bern 22
Datum / Date / Data	31.12.2024

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Die geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir lehnen die Änderungen deshalb klar ab.

Die geplante Änderung von Art. 62 Bst. h würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar ab.

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Einzug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGG auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des Natur- und Gewässerschutzes verlangt. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGG (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGG» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

Die geplanten Änderungen von Art. 64 sind abzulehnen

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB</p>	<p>Die geplanten Änderungen sind abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist bei-zubehalten.</p>	<p>Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisa-tionen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,</p> <p>wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke die-ses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB) oder</p> <p>wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGGB).</p> <p>Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtli-chen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.).</p> <p>Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGGB kann nicht jegliches Land-wirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng um-rissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:</p> <p>Ein Erwerb ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück zu ei-nem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.</p> <p>Ein Erwerb ist ausgeschlossen, wenn ein Vorkaufsrecht aus-geübt wird.</p> <p>Das Grundstück muss in einer Schutzzone liegen (Bst. d) oder es muss ein Objekt des Natur-schutzes erhalten wer-den (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück be-sondere ökolo-gische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>«Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).</p> <p>Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele zweck-mässig ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Mass-nahmen nachgewiesen werden.</p> <p>Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht übernommen werden.</p> <p>Die Erwerbsbewilligung kann mit einer Auflage ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.</p> <p>Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt.</p> <p>Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn</p> <p>bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ</p> <p>der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.</p> <p>Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.</p> <p>Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber ökologisch wertvollen Gebieten, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.</p> <p>Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwe-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>sen oder die Schutzorga-nisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden. Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig unklar. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorgeprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.</p> <p>Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat aber, dass die Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung darstellt. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.</p> <p>Stark erschwert würden im Übrigen auch Public-private-Partnership-Projekte. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Diese Ausführungen zeigen, dass die Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Damit würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.</p> <p>Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:</p> <p>a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.</p> <p>Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGBB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGBB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. Es geht damit offensichtlich nicht um</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt. Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.</p> <p>Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar Nachteile für Selbstbewirtschaftende. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).</p> <p>Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt.</p> <p>Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).</p> <p>b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.</p> <p>Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: Der Zu-stand der Schutzgebiete ist ungenügend. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resoluteres Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).</p> <p>Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.</p> <p>c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:</p> <p>Dass eine Enteignung faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbar-ten) Kauf haben soll, scheint uns absurd und rechtlich nicht umsetzbar. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.</p> <p>Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.</p>
<p>Art. 62 Bst. h</p>	<p>Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.</p>	<p>Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.</p> <p>Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zu-dem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.</p> <p>Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüessen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde.</p> <p>Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. abis Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Es wird denn auch nicht erläutert und ist nicht ersichtlich, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst ziel führenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.</p>

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	Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen (SVBK)
Adresse / Indirizzo	Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen Bahnhofplatz 2 3001 Bern Telefon 031 328 86 02 E-Mail: info@svbk.ch
Datum / Date / Data	10. Januar 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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Der Schweizerische Verband der Bürgergemeinden und Korporationen (SVBK) nimmt mit grossem Unverständnis zur Kenntnis, dass die vorliegende Vernehmlassungsvorlage die öffentlich-rechtlichen Bürgergemeinden und Korporationen faktisch ausgeklammert werden. Diese Körperschaften werden im nun vorliegenden Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht gegenüber anderen juristischen Personen neuerdings sogar schlechter gestellt. Dagegen wehrt sich der SVBK.

Der SVBK äussert sich in der vorliegenden Vernehmlassungsantwort nur dahingehend, wo Bürgergemeinden und Korporationen betroffen sind. Der Verband begrüsst mehrheitlich die Grundideen der vorgeschlagenen Änderung des Bundes insbesondere die Stärkung der Ehegatten und des Unternehmers. Begrüssst wird auch die Anpassung betreffend Baurechte auf Pachtliegenschaften (Art. 60 Abs. 1 Bst. f), was für die meisten Bürgergemeinden und Korporationen von zentraler Bedeutung ist.

Der Schweizerische Verband der Bürgergemeinden und Korporationen (SVBK) vertritt die Interessen von rund 1650 Bürgergemeinden und Korporationen in der ganzen Schweiz. Ein grosser Teil dieser öffentlich-rechtlichen Körperschaften, die durch die Kantonsverfassungen garantiert sind, verfügen selber über landwirtschaftliche Betriebe und Flächen, die grösstenteils verpachtet werden. Rund 25,9 Prozent aller Bürgergemeinden und Korporationen der Schweiz bewirtschaften Alpen, rund 46,3 Prozent der Bürgergemeinden und Korporationen sind im Rebbau tätig.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9 Abs. 4	Der SVBK fordert bei Art. 9 einen zusätzlichen Abschnitt. Dieser soll wie folgt lauten: <i>4. Die Selbstbewirtschaftung kann auch durch eine öffentlich-rechtliche Bürgergemeinde, Korporation oder ähnliche Körperschaft erfolgen.</i>	Etliche öffentlich-rechtliche Körperschaften wie Korporationen, Bürgergemeinden oder ähnliche Körperschaften betreiben seit Jahrhunderten erfolgreich Landwirtschaft. Gerade im Alpengebiet bewirtschaften Bürgergemeinden, Korporationen und ähnliche Körperschaften Landwirtschaft mit eigenem Personal. Verschiedene land- und alpwirtschaftliche Genossenschaften bestehen zudem nicht aus natürlichen

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Personen, sondern aus verschiedenen Bürgergemeinden und kleineren Korporationen.</p> <p>Dass die Selbstbewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen bei solchen Körperschaften im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht nicht anerkannt wird, befremdet. Bürgergemeinden und Korporationen werden beim bäuerlichen Bodenrecht in ihrem Wirken zugunsten der Alp- und Landwirtschaft sowie der Allgemeinheit unnötig eingeschränkt. Sie werden gegenüber Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) sogar benachteiligt.</p> <p>Der SVBK fordert, daher, dass die Selbstbewirtschaftung auch durch eine öffentlich-rechtliche Bürgergemeinde, Korporation oder ähnliche Körperschaft erfolgen kann.</p>
Art. 64 Abs. 1 Bst. i	<p>Der SVBK fordert bei Art. 64 Abs. 1 ein zusätzlicher Buchstabe i. Dieser soll wie folgt lauten:</p> <p><i>i. wenn die Erwerberin eine öffentlich-rechtliche Korporation, Bürgergemeinde oder eine ähnliche Körperschaft ist, deren Ziel es ist, landwirtschaftliches Kulturland langfristig zu erhalten oder bestehende Betriebe zu arrondieren.</i></p>	<p>Das bäuerliche Bodenrecht sieht vor, dass grundsätzlich nur Selbstbewirtschafteter landwirtschaftliche Grundstücke erwerben können. Bürgergemeinden und Korporationen werden bei einem Verkauf von Landwirtschaftsflächen eigentlich ausgeschlossen. Artikel 64 regelt aber einige Ausnahmen.</p> <p>Der SVBK macht sich stark dafür, dass auch öffentlich-rechtliche Bürgergemeinden, Korporationen und andere ähnliche Körperschaften die Möglichkeit erhalten, mindestens im Ausnahmefall landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben, wenn diese damit das Ziel verfolgen, landwirtschaftlich genutztes Kulturland langfristig zu erhalten.</p> <p>Dies ist dem SVBK ein ganz grosses Anliegen.</p> <p>Bürgergemeinden und Korporationen stellen vielen Landwirtinnen und Landwirten Pachtland zur Verfügung. Die öffentlich-rechtlichen Korporationen verfolgen das Ziel, Kulturland</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>langfristig zu erhalten. Gerade junge Bauernfamilien profitieren davon, dass sie meist zu günstigen Konditionen von den Bürgergemeinden und Korporationen Land pachten können, ohne dass sie dieses teuer kaufen müssen. Mit ihrer nachhaltigen Bodenpolitik verhindern Korporationen und Bürgergemeinden zudem Bodenspekulationen.</p> <p>Wenn die Bürgergemeinden und Korporationen künftig Landwirtschaftsland erwerben könnten, hilft dies bestehende (Pacht-)Betriebe zu erhalten und/oder strukturell zu verbessern, indem diese die zu erwerbende Grundstücke landwirtschaftlichen Gewerben zuschlägt und in laufende Pachtverträge einbezieht; die im ortsüblichen Bewirtschaftungskreis des Gewerbes liegen. Gerade durch den zunehmenden Strukturwandel und die Mechanisierung in den letzten Jahrzehnten ist es im Interesse der Bewirtschafter, dass Bürgergemeinden und Korporationen ihre Pachtbetriebe flächenmässig vergrössern können.</p>

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	Verband bernischer Burgergemeinden und burgerlicher Korporationen (VBBG)
Adresse / Indirizzo	Verband bernischer Burgergemeinden und burgerlicher Korporationen (VBBG) Bahnhofplatz 2 3001 Bern Telefon 031 328 86 00 E-Mail: info@vbbg.ch
Datum / Date / Data	9. Januar 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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Der Verband bernischer Burgergemeinden und burgerlicher Korporationen (VBBG) nimmt mit grossem Unverständnis zur Kenntnis, dass die vorliegende Vernehmlassungsvorlage die öffentlich-rechtlichen Burgergemeinden faktisch ausklammert. Die Burgergemeinden werden im nun vorliegenden Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht gegenüber anderen juristischen Personen neuerdings sogar schlechter gestellt. Dagegen wehrt sich der VBBG.

Der VBBG äussert sich in der vorliegenden Vernehmlassungsantwort nur dahingehend, wo Burgergemeinden und Korporationen betroffen sind. Der Verband begrüsst mehrheitlich die Grundideen der vorgeschlagenen Änderung des Bundes insbesondere die Stärkung der Ehegatten und des Unternehmertums. Begrüsst wird insbesondere auch die Anpassung betreffend Baurechte auf Pachtliegenschaften (Art. 60 Abs. 1 Bst. f), was für die meisten Bürgergemeinden und Korporationen von zentraler Bedeutung ist.

Der Verband bernischer Burgergemeinden und burgerlicher Korporationen (VBBG) vertritt die Interessen von rund 250 Burgergemeinden und burgerlicher Korporationen (inkl. Zünfte und Gesellschaften) im Kanton Bern. Ein grosser Teil dieser öffentlich-rechtlichen Körperschaften, die durch die Kantonsverfassung garantiert sind, verfügen selber über landwirtschaftliche Betriebe und Flächen, die grösstenteils verpachtet werden, sowie über Alpen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9 Abs. 4	Der VBBG fordert bei Art. 9 einen zusätzlichen Abschnitt. Dieser soll wie folgt lauten: <i>4. Die Selbstbewirtschaftung kann auch durch eine öffentlich-rechtliche Burgergemeinde, Korporation oder ähnliche Körperschaft erfolgen.</i>	Etliche öffentlich-rechtliche Körperschaften wie Korporationen, Burgergemeinden oder ähnliche Körperschaften betreiben seit Jahrhunderten erfolgreich Landwirtschaft. Gerade vor allem im Alpgebiet betreiben Burgergemeinden, Korporationen und ähnliche Körperschaften Landwirtschaft mit eigenem Personal. Verschiedene alpwirtschaftliche (und landwirtschaftliche) Genossenschaften bestehen zudem nicht aus natürlichen Personen, sondern sind Zusammenschlüsse

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>aus verschiedenen Bürgergemeinden und Korporationen.</p> <p>Dass die Selbstbewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen bei solchen Körperschaften im Bundesgesetz über das bauerliche Bodenrecht nicht anerkannt wird, befremdet. Bürgergemeinden und Korporationen werden beim bauerlichen Bodenrecht in ihrem Wirken zugunsten der Alp- und Landwirtschaft sowie der Allgemeinheit unnötig eingeschränkt. Sie werden gegenüber Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) sogar benachteiligt.</p> <p>Der VBBG fordert, daher, dass die Selbstbewirtschaftung auch durch eine öffentlich-rechtliche Bürgergemeinde, Korporation oder ähnliche Körperschaft erfolgen kann.</p>
<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. i</p>	<p>Der VBBG fordert bei Art. 64 Abs. 1 ein zusätzlicher Buchstabe i. Dieser soll wie folgt lauten:</p> <p><i>i. wenn die Erwerberin eine öffentlich-rechtliche Korporation, Bürgergemeinde oder eine ähnliche Körperschaft ist, deren Ziel es ist, landwirtschaftliches Kulturland langfristig zu erhalten oder bestehende Betriebe zu arrondieren.</i></p>	<p>Das bauerliche Bodenrecht sieht vor, dass grundsätzlich nur Selbstbewirtschafteter landwirtschaftliche Grundstücke erwerben können. Bürgergemeinden und Korporationen werden bei einem Verkauf von Landwirtschaftsflächen eigentlich ausgeschlossen. Artikel 64 regelt aber einige Ausnahmen.</p> <p>Der VBBG macht sich stark dafür, dass auch öffentlich-rechtliche Bürgergemeinden, Korporationen und andere ähnliche Körperschaften die Möglichkeit erhalten, mindestens im Ausnahmefall landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben, wenn diese damit das Ziel verfolgen, landwirtschaftlich genutztes Kulturland langfristig zu erhalten.</p> <p>Bürgergemeinden und Korporationen stellen vielen Landwirtinnen und Landwirten Pachtland zur Verfügung. Die öffentlich-rechtlichen Korporationen verfolgen das Ziel, Kulturland langfristig zu erhalten. Gerade junge Bauernfamilien profitieren davon, dass sie meist zu günstigen Konditionen von den Bürgergemeinden und Korporationen Land pachten können,</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>ohne dass sie dieses teuer kaufen müssen. Mit ihrer nachhaltigen Bodenpolitik verhindern Korporationen und Bürgergemeinden zudem Bodenspekulationen.</p> <p>Wenn die Burgergemeinden und Korporationen künftig Landwirtschaftsland erwerben könnten, hilft dies bestehende (Pacht-)Betriebe zu erhalten und/oder strukturell zu verbessern, indem diese die zu erwerbende Grundstücke landwirtschaftlichen Gewerben zuschlägt und in laufende Pachtverträge einbezieht; die im ortsüblichen Bewirtschaftungskreis des Gewerbes liegen. Gerade durch den zunehmenden Strukturwandel und die Mechanisierung in den letzten Jahrzehnten ist es im Interesse der Bewirtschafter, dass Bürgergemeinden und Korporationen ihre Pachtbetriebe flächenmässig vergrössern können.</p> <p>Dies ist dem VBBG ein ganz grosses Anliegen.</p>

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	Bio Suisse
Adresse / Indirizzo	Bio Suisse Peter Merian-Strasse 34 4052 Basel
Datum / Date / Data	Basel, 9. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Bio Suisse bedankt sich für die Gelegenheit Stellung zur Teilrevision des Bäuerlichen Bodenrechts BGBB nehmen zu können. Mehrheitlich begrüssen wir die mit der Teilrevision des Bäuerlichen Bodenrechts BGBB angestrebten Anpassungen. Es ist wichtig das BGBB an den heutigen Realitäten anzupassen, ohne das Grundprinzip des BGBB, den Schutz der landwirtschaftlichen Flächen vor Spekulation, weiter zu schwächen. Im Gegenteil fordern wir ein, diesen Schutz auch für die Zukunft zu stärken. Bio Suisse sieht zu dessen Stärkung auch noch weitere Anpassungsmöglichkeiten.

Die Teilrevision der Bäuerlichen Bodenrechts geht einige sehr wichtige Anpassungen und Herausforderungen an. **Folgende Anpassungen begrüsst Bio Suisse im Besonderen:**

- die Stärkung der Position der Ehegatten
- die Erhöhung der Belastungsgrenze landwirtschaftlicher Grundstücke insbesondere wichtig für die ausserfamiliäre Hofübernahme
- die Möglichkeit der Realteilung grosser Gewerbe mit bestehender Infrastruktur für zwei Gewerbe
- die explizite Widerrufsmöglichkeit bei Nichteinhaltung des Selbstbewirtschafterprinzips
- die Klärung und einheitliche Regelung für den Erwerb durch eine AG oder GmbH

Bio Suisse schlägt vor die Option der Stiftung als zusätzliche juristische Person unter strengen Auflagen zu ermöglichen.

Für den Erwerb eines Landwirtschaftsbetriebs müssen sehr grosse finanzielle Mittel aufgebracht werden. Gerade für Neueinsteiger ist das mit enormen Risiken und ökonomischem Druck verbunden. Zwar hilft die vorgesehene Erhöhung der Belastungsgrenze, um die Mittel für einen Hofkauf aufzubringen. Insbesondere mit der zunehmenden Grösse der Höfe und der Zunahme von ausserfamiliären Hofübergaben wird der Mittelbedarf für den Erwerb in Zukunft jedoch weiter ansteigen und die Finanzierung von Hofkäufen bleibt eine sehr grosse Herausforderung. Eine langfristige Pacht mit der Möglichkeit der Betriebsweiterentwicklung im Baurecht bietet hier eine sehr attraktive Alternative für junge Landwirtinnen und Landwirte ohne Betrieb in der Familie. Bio Suisse schlägt deshalb vor, dass Landwirtschaftliche Gewerbe von Stiftungen unter strengen Bedingungen erworben werden dürfen. Stiftungen müssen das gesamte Gewerbe zu den pachtrechtlichen Bestimmungen für die Gewerbepacht und die Gebäude im Baurecht langfristig an die Bewirtschafter übertragen, so dass eine Spekulation mit landwirtschaftlichen Flächen nicht möglich ist. Details zum Vorschlag siehe Art. 64 Abs 1 Bst. h und Abs 2.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 18 Abs. 4 ZGB Art. 213, Abs. 3 (neu)	Unterstützung der Anpassung. Ergänzung: ZGB Art. 213, Abs 3 Es gilt Artikel 18 Absatz 4 BGGB.	Die Anpassung bei den Abschreibungen von Investitionen wird ausdrücklich begrüsst. Die differenzierte Abschreibungsdauer ist insbesondere im Scheidungsfall (Ehegüterrecht) wichtig. Wir unterstützen die Ergänzung eines Artikel 213, Abs. 3 ZGB, der sich ausdrücklich auf diesen Artikel 18 bezieht.
Art. 42 Abs. 1	Unterstützung der Anpassung.	Bio Suisse unterstützt die Besserstellung der Ehegatten ausdrücklich.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	Unterstützung der Anpassung.	Bio Suisse unterstützt die Besserstellung der Ehegatten ausdrücklich.
Art. 52 Abs. 2	Unterstützung der Anpassung.	Diese Anpassung wird insbesondere aus Ehegüterrechtlichen Gründen begrüsst.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j	Unterstützung der Anpassung.	Das neu landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt werden können, begrüssen wir ausdrücklich. Diese Anpassung ist gerade auch aus Gründen der Finanzierung eines Hoferwerbs sinnvoll. Grosse Höfe, gerade auch mit vielen Gebäuden sind für Hofnachfolgende ansonsten kaum mehr erschwinglich. Ausserdem wird so mehreren Hofnachfolgern die Möglichkeit zum Einstieg geboten. Das ist zudem interessant, wenn zwei oder mehr Hofnachfolgende innerhalb der Familie da sind.
Art. 62 Bst. h	Unterstützung der Anpassung <u>unter Vorbehalt</u> .	Realersatz ist eine wichtige Massnahme, für die erfolgreiche Realisierung von Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekten. Dass für den Kauf von Realersatzland im Zusam-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>menhang mit Projekten des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken keine übersetzten Bodenpreise bezahlt werden (Bewilligungspflicht), ist aus Sicht der Landwirtschaft richtig und zu begrüßen. Es ist eine zentrale Errungenschaft des BGGB, dass die landwirtschaftlichen Bodenpreise nicht zu stark steigen im Verhältnis zum Ertragswert.</p> <p>Es gilt dabei aber auch zu beachten, dass Projekte im Bereich des Hochwasserschutzes, Revitalisierung und des Gewässerschutzes allgemein, welche sehr wichtige gesamtgesellschaftliche Interessen erfüllen, dadurch nicht verzögert oder gar verhindert werden.</p>
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	<u>Vorbehalt zu dieser Anpassung.</u>	<p>Der Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sollen nach Möglichkeit durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sowie durch eine angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung erreicht werden. Bio Suisse unterstützt dieses Prinzip im Grundsatz. Die neue Regelung bringt unter Umständen jedoch unnötige Einschränkungen mit sich. Wir sehen ein Risiko, dass diese Flächen nicht mehr standortgerecht bewirtschaftet werden können oder eine alternative Vereinbarung und Regelung wesentlich komplizierter wird. Der erläuternde Bericht weist keinen tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. konkrete Probleme, die das geltende Recht schafft). Bio Suisse fordert daher ein, dass Zahlen und Fakten zur aktuellen Situation und zum tatsächlichen Bedarf der Anpassung nachgeliefert werden und damit Transparenz geschaffen wird. Ohne diese Grundlagen ist eine fundierte Beurteilung der vorgeschlagenen Änderung nicht möglich.</p>
Art. 64 Abs 1 Bst. i (neu)	<p>Ergänzung: Artikel 64 Abs. 1 Bst. i</p>	<p>Der Erwerb von zukunftsächtigen Betrieben zum Verkehrswert ist heute aus finanzieller Sicht sehr herausfordernd, das</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>der Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung erfolgt, deren Stiftungszweck dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe dient und das zu erwerbende Gewerbe durch die Stiftung als Ganzes langfristig verpachtet wird.</p>	<p>betrifft im Besonderen auch grössere Betriebe und die ausserfamiliäre Hofübergabe im Allgemeinen. Ist ein Erwerb trotz der finanziellen Hürden möglich, ist der wirtschaftliche Druck auf die jungen Bewirtschaftenden in der Regel sehr hoch.</p> <p>Bio Suisse unterstützt deshalb, dass ein Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch Stiftungen in gewissen Schranken ermöglicht werden soll. Der Erwerb muss jedoch auf zwei Seiten hin beschränkt werden: Zum einen sollen nur gemeinnützige Stiftungen, deren statutarischer Zweck den langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe zum Gegenstand haben, berücksichtigt werden. Zum anderen soll der konkrete Erwerb dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe als Pachtbetriebe (mit langfristiger Verpachtung) dienen. Im Unterschied zum heute geltenden wichtigen Grund nach Art. 64 Abs. 1 Bst. a BGG soll der Erwerb auch dann möglich sein, wenn das Gewerbe bisher noch nicht verpachtet war. Diese restriktiven Voraussetzungen bieten Gewähr, dass nur wenige spezifische Stiftungen derartige Käufe tätigen können und sie bieten zugleich Gewähr für den langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe. Eine Veräusserung zu Spekulationszwecken wird damit ausgeschlossen.</p> <p>Denkbar ist zudem eine maximale Anzahl landwirtschaftlicher Gewerbe, welche durch eine Stiftung erworben werden dürfen.</p>
<p>Art. 71 Abs. 1 und Art. 72 Abs. 1bis</p>	<p>Unterstützung der Anpassungen.</p>	<p>Bio Suisse unterstützt, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes einheitlich in allen Kantonen angeordnet werden kann, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.</p>
<p>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz</p>	<p>Unterstützung der Anpassung.</p>	<p>Eine Anpassung der Belehnungsgrenze unterstützen wir ausdrücklich. Insbesondere für junge Hofnachfolgerinnen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		und -nachfolger, welche einen landwirtschaftlichen Betrieb ausserfamiliär übernehmen wollen, ist diese Anpassung essenziell.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Unterstützung der Anpassung.	Wir begrüßen diese Änderung zu einer faireren Absicherung im Scheidungsfall.

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	Verein für biologisch-dynamische Landwirtschaft
Adresse / Indirizzo	Krummackerweg 9 4600 Olten
Datum / Date / Data	9. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Vernehmlassung zur Umsetzung der Motion 22.4253 Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+.

Wir schliessen uns der Stellungnahme der Stiftung lebendige Höfe an, die Sie separat erhalten.

In der biodynamischen Bewegung wird der Pflege und dem Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe eine grosse Bedeutung zugemessen. Es gibt Beispiele von Stiftungen, die erfolgreich Landwirtschaftsbetriebe übernommen und auf biodynamischen Anbau umgestellt haben. Diese Betriebe leisten einen wertvollen Beitrag zur landwirtschaftlichen Kultur in der Schweiz.

Darum fordern wir, dass gemeinnützige Stiftungen, wie sie in unserer Begründung beschrieben werden, explizit in Art. 64 Abs. 1 BGG aufgenommen werden.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Eingabe.

Mit freundlichen Grüssen

Patrick Schellenberg

Verantwortlicher Politik
Demeter-Geschäftsstelle

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 64 Abs. 1 BGG i) der Erwerb durch eine gemeinnüt-	Ergänzung von Art. 64 Abs. 1 BGG	Im Rahmen der Vernehmlassung zur AP22+ hatte der Bundesrat 2018 den Erwerb von landwirtschaftlichem Boden u.a. für Stiftungen durch die Schaffung eines neuen Art. 65 BGG vorgeschlagen. Ein Erwerb durch Stiftungen wäre möglich gewesen, wenn (unter anderem) eine Mehrheit des

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>zige Stiftung erfolgt, deren Stiftungszweck dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe dient und das zu erwerbende Gewerbe durch die Stiftung als Ganzes langfristig verpachtet wird.</p>		<p>Stiftungsrates Selbstbewirtschafter gewesen wäre und das Gewerbe persönlich geleitet hätte. Der Bundesrat hat diese Regelung in der Botschaft zur AP 22+ nicht aufgenommen. In der nun anstehenden Teilrevision zum BGGB wird auf eine Regelung bezüglich Stiftungen ganz verzichtet.</p> <p>Wie unter anderem auch zwei aktuelle Bundesgerichtsurteile (Urteile BGer 2C 601/2021 und BGE 147 II 385) zeigen, besteht Handlungsbedarf, eine gesetzliche Regelung zu schaffen, die den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch Stiftungen in gewissen Schranken ermöglichen. Der Erwerb soll jedoch auf zwei Seiten hin beschränkt werden: zum einen sollen nur gemeinnützige Stiftungen, deren statutarischer Zweck der langfristige Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe zum Gegenstand hat, berücksichtigt werden. Zum anderen soll der konkrete Erwerb dem langfristigen Erhalt langfristiger Gewerbe als Pachtbetriebe dienen. Im Unterschied zum heute geltenden wichtigen Grund nach Art. 64 Abs. 1 lit. a BGGB soll der Erwerb auch dann möglich sein, wenn das Gewerbe bisher noch nicht verpachtet war. Diese restriktiven Voraussetzungen bieten Gewähr, dass nur wenige spezifische Stiftungen derartige Käufe tätigen können und sie bieten zugleich Gewähr für den langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe.</p> <p>Daher beantragen wir, Art. 64 Abs. 1 BGGB wie folgt zu ergänzen, dass die Bewilligung zum Erwerb durch eine Stiftung eine Ausnahme von der Pflicht zur Selbstbewirtschaftung im Sinne eines wichtigen Grundes zu erteilen ist, wenn:</p> <p>i) der Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung erfolgt, deren Stiftungszweck dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe dient und</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>das zu erwerbende Gewerbe durch die Stiftung als Ganzes langfristig verpachtet wird.</p> <p>Wir können nachvollziehen, dass der in der Vernehmlassung zur AP22+ vorgeschlagene Ansatz über Art. 65 BGGB fallengelassen wurde. Stiftungen können nicht als Selbstbewirtschafter gelten, da eine Stiftung ein verselbständigtes Vermögen darstellt. Soll eine Stiftung ein Gewerbe erwerben können, braucht es daher eine Ausnahmeregelung für die Erwerbsbewilligung. Daher unser Vorschlag, Artikel 64 BGGB, der Ausnahmen definiert, zu erweitern.</p> <p>Nach heute geltendem Recht müssen Stiftungen, Gesuche für den Erwerb von landwirtschaftlichem Boden mit möglichen wichtigen Gründen im Sinne von Art. 64 BGGB begründen, was umständlich und unbefriedigend ist. Mit der vorliegenden Erweiterung könnte dies sauber geregelt werden.</p> <p>Unser Vorschlag von Art. 64 i BGGB nimmt Bezug auf den Charakter einer Stiftung. Sie ist auf Dauer errichtet und kann selbst vom Stifter nicht mehr frei geändert werden. Beschränkt ist auch das Wirken der Organe der Stiftung, die einzig den Willen des Stifters auszuführen haben (Trennungs- und Erstarrungsprinzip).</p> <p>Wir schlagen vor, dass der Erwerb durch eine Stiftung nur dann bewilligt werden soll, wenn der Zweck der Stiftung dem Erhalt von landwirtschaftlichen Gewerben dient. So kann ausgeschlossen werden, dass Stiftungen landwirtschaftlichen Boden zu Investitions- oder Spekulationszwecken erwerben. So wird sichergestellt, dass dem Selbstbewirtschaftungsprinzip des BGGB Genüge getan wird. Stiftungen müssen sich mit ihrem Zweck also klar dazu bekennen, der Landwirtschaft dienen zu wollen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Zusätzlich sollen nur Stiftungen Grundeigentum erwerben können, die als gemeinnützig anerkannt sind. Dass Gemeinnützigkeit als Grund für eine Erwerbsbewilligung zählt, wurde auch vom Bundesgericht anerkannt (Urteil BGer 2C 601/2021). Auch damit wird sichergestellt, dass Stiftungen nicht aus Eigennutz kaufen.</p> <p>Der Kreis der Stiftungen, die erwerbsbewilligungsfähig sind, soll absichtlich klein gehalten werden. Nur Stiftungen, die einen Beitrag zur Strukturhaltung leisten wollen und können, sollen eine Erwerbsbewilligung erhalten können.</p> <p>Unser Vorschlag zur Ergänzung von Artikel 64 würde lediglich bei gewissen Hofkäufen eine neue Akteurin – die Stiftung – ins Spiel bringen. Die Stiftung wäre bei einem Hoferwerb gegenüber anderen Akteuren (insbesondere kaufwilligen Selbstbewirtschaftern) nicht privilegiert. Die Erwerbspreise sind gesetzlich beschränkt (Art. 63 lit. a und Art. 66 BGG), eine Preistreiberei durch Stiftungen ist darum nicht möglich. Ausserdem ist ein Verkäufer frei, eine Stiftung zu berücksichtigen. Eine Stiftung hätte somit durch unseren Vorschlag für Artikel 64 i BGG keinen Wettbewerbsvorteil.</p> <p>Ein Erwerb durch eine Stiftung könnte in gewissen Fällen verhindern, dass ein an und für sich rentables landwirtschaftliches Gewerbe aufgrund fehlender Nachfolge aufgegeben wird. Die Realität zeigt zu Genüge, dass bei einer altershalben Hofabgabe sehr oft das Gewerbe aus finanziellen Gründen – und häufig «contre coeur» – aufgegeben wird. Einzelne Parzellen werden verpachtet und später verkauft und die Gebäude aus der landwirtschaftlichen Nutzung entlassen, um so einen höheren Verkaufspreis zu erzielen. Oft ist diese Lösung nicht im Sinne des abtretenden Bewirtschafter, der aber finanziell keinen anderen Weg sieht. Der Kauf</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>durch eine Stiftung könnte solche Höfe retten.</p> <p>Gleichzeitig könnte die Möglichkeit, dass auch Stiftungen landwirtschaftliche Gewerbe erwerben können, gewisse ausserfamiliäre Hofübergaben ermöglichen. Denn ein grosses Problem bei der ausserfamiliären Hofnachfolge ist, dass der Hof nicht zum Ertragswert, sondern zum mehrfachen Ertragswert oder gar zum Verkehrswert übergeben wird. Die jungen LandwirtInnen sind damit vor das Problem gestellt, einen Hof zu erwerben, den sie nicht gewinnbringend bewirtschaften können. Sie müssen darauf hoffen, dass sie den Hof dereinst zum gleichen (überhöhten) Preis weiterverkaufen und das Problem so an die nächste Generation abschieben können. Der Kauf durch eine Stiftung kann diese Problematik entschärfen. Durch den Kauf wird die Differenz zwischen Ertrags- und Verkehrswert einmal durch die Stiftung bezahlt und die kommenden Generationen sehen sich nicht mehr vor das Problem der Finanzierbarkeit gestellt. Der Wettbewerbsnachteil, dem ausserfamiliär Erwerbende ausgesetzt sind, wird somit egalisiert.</p>

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	Schweizer Bergheimat
Adresse / Indirizzo	Alte Bernstrasse 76 3075 Rüfenacht www.schweizer-bergheimat.ch
Datum / Date / Data	9.1.2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Die Schweizer Bergheimat dankt für die Möglichkeit, im Rahmen Vernehmlassung zur Umsetzung der Motion 22.4253 Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+ zur vorliegenden Teilrevision des BGBB Stellung nehmen zu können.

Die Bergheimat vertritt 360 Bio-Berglandwirtschaftsbetriebe aus den Bergzonen in der ganzen Schweiz und ist Teil der Dachorganisation Bio Suisse. Sie hat zudem rund 900 nicht bäuerliche Mitglieder und versteht sich als Bindeglied zwischen beiden Mitgliedgruppen. Die Bergheimat stellt bei ihrer Tätigkeit die Bio-Landwirtschaft im Berggebiet in den Mittelpunkt und fördert den Aufbau und Erhalt kleiner und mittlerer Höfe durch Beratung, Vermittlung von vergünstigter Betriebshilfe, zinslosen Darlehen und in bestimmten Fällen mit Beiträgen à fonds perdu. Durch Erbschaft wurde die Schweizer Bergheimat Eigentümerin von zwei landwirtschaftlichen Betrieben, welche sie mit langjährigen Baurechtsverträgen, je in Verbindung mit einem Pachtvertrag, zur biologischen Bewirtschaftung an selbstbewirtschaftende, landwirtschaftlich ausgebildete Personen abgegeben hat.

Mehrheitlich begrüssen wir die mit der Teilrevision des Bäuerlichen Bodenrechts BGBB angestrebten Anpassungen. Es ist wichtig, das BGBB an die heutigen Realitäten anzupassen, ohne das Grundprinzip des BGBB, den Schutz der landwirtschaftlichen Flächen vor Spekulation, zu schwächen. Für die Schweizer Bergheimat ist es ein grosses Anliegen, dass der Zugang zu Land für landwirtschaftlich ausgebildete Personen auch ausserfamiliär zu erschwinglichen Preisen möglich ist und gefördert wird. Zudem sollen neue Formen der Landwirtschaft, wie beispielsweise solidarische Landwirtschaftsinitiativen, ebenfalls Zugang zu Land erhalten. Gerade im Berggebiet und für das Weiterbestehen kleiner Höfe ist dies elementar. Viele Bergheimat-Höfe zeigen, dass auch Betriebe mit kleiner Fläche wirtschaftlich sein können. Unser Ziel ist es, im Berggebiet landwirtschaftliche Betriebe als Ganzes zu erhalten und damit sicherzustellen, dass längerfristig auch abgelegene Gebiete bewirtschaftet und dadurch die Vielfalt auf den Höfen und in der Natur gepflegt werden.

Folgende Anpassungen in der Teilrevision des BGBBs begrüsst die die Schweizer Bergheimat:

- die Stärkung der Position der Ehegatten
- die Möglichkeit der Realteilung grosser Gewerbe mit bestehender Infrastruktur für zwei oder mehrere Gewerbe
- die explizite Widerrufsmöglichkeit bei Nichteinhaltung des Selbstbewirtschaftersprinzips
- die Klärung und einheitliche Regelung für den Erwerb durch eine AG oder GmbH

Die heutigen rechtlichen Möglichkeiten der GmbH und AG sind eine akzeptable Lösung für kollektive Bewirtschaftungsformen im Rahmen von ausserfamiliären Hofübergaben z. B. für solidarische Landwirtschaft, welche den ursprünglichen Zweck des BGBB nicht gefährden. Die Schweizer Bergheimat schlägt zudem explizit vor, unter strengen Rahmenbedingungen die **Option der Stiftung als zusätzliche juristische Person zu ermöglichen**. Für den Erwerb eines Landwirtschaftsbetriebs müssen sehr hohe finanzielle Mittel aufgebracht werden. Das mit sehr grossen Risiken und ökonomischem Druck sowie vielfach mit einer immer noch hohen Verschuldung bei der Pensionierung der Betriebsleitung verbunden. Eine langfristige Pacht mit der Möglichkeit der Betriebsweiterentwicklung im Baurecht bietet hier eine sehr attraktive Alternative für Landwirtinnen und Landwirte sowie für die Eigentümerschaft. Details zu diesem Vorschlag siehe Art. 64 Abs 1 Bst. h und Abs 2.

Kritisch sieht die Schweizer Bergheimat in der aktuellen Teilrevision des BGBB hingegen die Präzisierung von Art. 9 (Selbstbewirtschaftung) gemäss erläuterten Bericht, wonach die Eigentümer:innen von grösseren landwirtschaftlichen Gewerben auch künftig landwirtschaftliche Grundstücke im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich erwerben können, um sich strukturell zu verbessern. Die Schweizer Bergheimat beantragt hier eine **klare Definition und Eingren-**

zung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich von maximal 10 km Fahrdistanz, unter Berücksichtigung der Ausnahmen für Stufen- und Alpwirtschaftsbetriebe.

Die aktuelle Teilrevision des BGBB lässt aus Sicht der Schweizer Bergheimat zudem immer noch zu viel Spielraum offen bei Ausnahmen vom Realteilungsverbot. Diese führen heute dazu, dass auch viele wirtschaftlich gut funktionierende und ameliorierte Betriebe aufgeteilt werden und das Wohnhaus oder eine andere Wohnliegenschaft des Betriebs ausparzelliert wird. Damit verschwinden wirtschaftlich und strukturell funktionierende und gut ameliorierte Höfe für immer, ohne dass eine potenzielle Hofnachfolge für die Pacht oder den Kauf eines solchen landwirtschaftlichen Gewerbes je geprüft wurde. Dies läuft dem Zweck des BGBB zuwider, die Struktur der auf nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft zu verbessern und Familienbetriebe zu erhalten. Die Schweizer Bergheimat beantragt hier strengere Vorgaben, Details zu den Vorschlägen siehe Art. 8 Bst a und Art. 60 Abs 2. Bst a

Ablehnend steht die Schweizer Bergheimat der **Erhöhung der Belastungsgrenze** auf 150 % des Ertragswert gegenüber. Die bereits hohe Verschuldung der Landwirtschaft soll nicht noch zusätzlich gefördert werden. Hofübernahmen müssen sowohl in der Familie als auch ausserfamiliär zu erschwinglichen Preisen möglich sein und Bauprojekte nachhaltig, kostengünstig und standortangepasst umgesetzt werden.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 8 Bst a Landwirtschaftliche Gewerbe, besondere Fälle Die Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke finden auf ein landwirtschaftliches Gewerbe Anwendung, wenn es: a. seit mehr als sechs Jahren rechtmässig ganz oder weitge- hend parzellenweise verpach- tet ist und diese Verpachtung im Sinne von Artikel 31 Ab- satz 2 Buchstaben e und f des Bundesgesetzes vom 4. Okto- ber 1985 über die landwirt- schaftliche Pacht weder vo- rübergelenden Charakter hat	<u>Variante 1 neu:</u> a. seit mehr als zwölf Jahren rechtmässig ganz oder weit- gehend parzellenweise verpachtet ist und diese Verpach- tung im Sinne von Artikel 31 Absatz 2 Buchstaben e und f des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die land- wirtschaftliche Pacht weder vorübergehenden Charakter hat noch aus persönlichen Gründen erfolgt ist; <u>Variante 2 neu:</u> a. seit mehr als sechs Jahren rechtmässig ganz oder weit- gehend parzellenweise verpachtet ist und eine Verpachtung oder der Verkauf als Ganzes nicht mehr realisierbar ist und diese Verpachtung im Sinne von Artikel 31 Absatz 2 Buch- staben e und f des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht weder vorübergehenden Charakter hat noch aus persönlichen Gründen erfolgt ist;	Die Schweizer Bergheimat beantragt, dass die Möglichkeit, landwirtschaftliche Gewerbe endgültig aufzuteilen einge- schränkt wird. Heute können wirtschaftlich erfolgreiche land- wirtschaftliche Gewerbe nach einer sechsjährigen Verpach- tung aufgeteilt und die Gebäude abparzelliert werden. Damit verschwinden wirtschaftlich und strukturell funktionierende und gut ameliorierte Höfe für immer, ohne dass eine potenzi- elle Hofnachfolge für Pacht oder Kauf eines solchen land- wirtschaftlichen Gewerbes überhaupt geprüft wurde.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
noch aus persönlichen Gründen erfolgt ist; b. unabhängig von seiner Grösse wegen einer ungünstigen Betriebsstruktur nicht mehr erhaltungswürdig ist.		
Art. 9 Abs. 3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft 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.	Vorbehalt bei der Präzisierung «Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken auch bei grösseren landwirtschaftlichen Gewerben zulassen» im erläuternden Bericht.	Im erläuternden Bericht Kapitel 2.2.3 wird präzisiert, dass durch Artikel 9 BGG (Selbstbewirtschaftung) sichergestellt werden soll, dass Eigentümer:innen von grösseren landwirtschaftlichen Gewerben auch künftig landwirtschaftliche Grundstücke im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich erwerben können, um sich strukturell zu verbessern. Die Schweizer Bergheimat regt an, dass in der aktuellen Teilrevision eine Definition von «ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich» ergänzt wird. In der Praxis wird dieser oftmals sehr weit gefasst, was aus unserer Sicht problematisch ist. Ein zu grosser Bewirtschaftungsabstand läuft den bisherigen Meliorationsbestrebungen, in welche viele öffentliche Mittel flossen, entgegen. Weite Wege für Pflegearbeiten, Heuernte und Düngerausbringung sind auch aus ökologischen Gründen zu vermeiden. Die Schweizer Bergheimat beantragt deshalb die klare Definition des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs mit max. 10 km Fahrdistanz schweizweit , mit Ausnahme von Stufenbetrieben und Alpwirtschaftsbetrieben. Die einzelnen Kantone sollen zudem Spielraum haben, den ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich enger zu fassen als 10 km Fahrdistanz.
Art. 18 Abs. 4 Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben: a. Investitionen in Anlagen:	Unterstützung der Anpassung.	Die Anpassung bei den Abschreibungen von Investitionen wird ausdrücklich begrüsst. Die differenzierte Abschreibungsdauer ist insbesondere im Scheidungsfall (Ehegüterrecht) wichtig.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
über 10 Jahre; b. Investitionen in Gebäuden: über 20 Jahre; c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre.		
Art. 42 Abs. 1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräußert, so ha- ben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen: 1. jeder Nachkomme des Ver- äußerers; 2. der Ehegatte des Veräusse- rers; 3. jedes Geschwister und Ge- schwisterkind des Veräusse- rers (...)	Unterstützung der Anpassung.	Wir unterstützen die Besserstellung der Ehegatten ausdrück- lich.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräußert, so ha- ben daran in folgender Rang- ordnung ein Vorkaufsrecht: 2. jeder Nachkomme, der Ehe- gatte, jedes Geschwister und Geschwisterkind sowie der Pächter (...)	Unterstützung der Anpassung.	Wir unterstützen die Besserstellung der Ehegatten ausdrück- lich.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 52 Abs. 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 beschrieben.	Unterstützung der Anpassung.	Diese Anpassung wird insbesondere aus ehegüterrechtlichen Gründen begrüsst.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn: f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll; j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.	Unterstützung der Anpassung	Dass neu landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt werden können, begrüssen wir ausdrücklich. Es sollen nicht nur Höfe verschwinden, sondern auch neue geschaffen werden können. Diese Anpassung ist gerade auch aus Gründen der Finanzierung eines Hoferwerbs sinnvoll. Grosse Höfe, insbesondere mit vielen Gebäuden, sind für Hofnachfolgende ansonsten kaum mehr erschwinglich. Ausserdem wird so mehreren Hofnachfolgern die Möglichkeit zum Einstieg in die Landwirtschaft geboten, sowohl für die Hofübernahme innerhalb als auch ausserhalb der Familie, und es werden Zusammenarbeitsformen ermöglicht.
Art. 60 Abs 2. Bst a Die Behörde bewilligt ferner eine Ausnahme vom Realteilungsverbot, wenn: a. die Realteilung überwiegend dazu dient, andere land-	<u>Variante 1 neu:</u> a. die Realteilung überwiegend dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern und ein Verkauf oder eine Verpachtung als Einheit nachweislich nicht realisiert werden konnte; <u>Variante 2 neu:</u> a. die Realteilung dazu dient, unmittelbar angrenzende	Dieser Ausnahmeartikel zum Realteilungsverbot führt heute dazu, dass auch viele wirtschaftlich gut funktionierende und ameliorierte Betriebe aufgeteilt werden und das Wohnhaus ausparzelliert wird, ohne dass diese Betriebe als Ganzes je zum Verkauf oder zur Verpachtung angeboten wurden. Dies läuft dem Zweck des BGGBs entgegen, die Struktur der auf nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichtete Landwirtschaft zu verbessern und Familienbetriebe zu erhalten. Die

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
wirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern	landwirtschaftliche Betriebe strukturell zu verbessern	Schweizer Bergheimat fordert, dass landwirtschaftliche Gewerbe zuerst als Einheit zum Verkauf oder zur Verpachtung ausgeschrieben werden müssen, bevor eine Realteilung möglich wird. Betriebe (nicht nur Gewerbe) in der unmittelbaren Nachbarschaft sollen Im Falle einer Realteilung ein Vorkaufsrecht erhalten.
Art. 61 Abs. 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.	Unterstützung dieser Präzisierung	
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.	Vorbehalt zu dieser Anpassung	Dass für den Kauf von Realersatzflächen im Zusammenhang mit Projekten des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken keine übersetzten Bodenpreise bezahlt werden, ist aus Sicht der Landwirtschaft richtig und zu begrüßen. Es ist eine zentrale Errungenschaft des BGG, dass die landwirtschaftlichen Bodenpreise nicht übermässig steigen im Verhältnis zum Ertragswert. Es gilt dabei aber auch zu beachten, dass Projekte im Bereich des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung und des Gewässerschutzes allgemein, welche sehr wichtige gesamtgesellschaftliche Interessen erfüllen, dadurch nicht verzögert oder gar verhindert werden sollen. Mit der vorgeschlagenen Lösung (Streichung des Realersatzes dieser Bedürfnisse in Art. 62 Bst. h) sind diese Interessen unter Umständen nicht sichergestellt. Das Gesetz ist deshalb so anzupassen, dass gleichzeitig der Schutz vor

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>übersetzten Bodenpreisen sichergestellt ist und der Erwerb von Realersatz nicht erschwert wird.</p>
<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn: 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; e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p> <p>Art. 64 Abs 1 Bst. i</p>	<p>Vorbehalt zu dieser Anpassung</p> <p>Bst. e: Beibehaltung des Satzteils «Objekt des Naturschutzes»</p> <p>Antrag Ergänzung Artikel 64 Abs. 1 Bst. i: der Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung erfolgt, deren</p>	<p>Der Schutz und der Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sollen nach Möglichkeit durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sowie durch eine angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung erreicht werden. Die Schweizer Bergheimat unterstützt dieses Prinzip im Grundsatz. Die neue Regelung bringt unter Umständen jedoch unnötige Einschränkungen mit sich. Wir sehen ein Risiko, dass diese Flächen nicht mehr standortgerecht bewirtschaftet werden können oder eine alternative Vereinbarung und Regelung wesentlich komplizierter wird. Der erläuternde Bericht weist keinen tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. konkrete Probleme, die das geltende Recht schafft). Aus der Sicht der Schweizer Bergheimat soll die Änderung der Buchstaben d und e nur vorgenommen werden, wenn ein Bedarf belegbar erwiesen ist.</p> <p>Die Ergänzung von Buchstaben h als Präzisierung wird begrüsst.</p> <p>Der Erwerb von zukunftssträchtigen Betrieben zum Verkehrswert ist heute aus finanzieller Sicht für landwirtschaftlich ausgebildete Personen sehr herausfordernd. Das betrifft im Besonderen auch grössere Betriebe und die ausserfamiliäre</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>Stiftungszweck dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe dient und das zu erwerbende Gewerbe durch die Stiftung als Ganzes langfristig verpachtet wird.</p>	<p>Hofübergabe im Allgemeinen. Ist ein Erwerb trotz der finanziellen Hürden möglich, ist aufgrund der hohen Verschuldung der wirtschaftliche Druck auf die Bewirtschaftenden in der Regel sehr hoch, zumal die kantonalen Starthilfebeiträge mehrheitlich nur bis zum 35. Geburtstag der Betriebsleitung bezogen werden können (Tessin: bis 40-jährig).</p> <p>Die Schweizer Bergheimat unterstützt deshalb, dass ein Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch Stiftungen in gewissen Schranken ermöglicht werden soll. Der Erwerb muss jedoch auf zwei Seiten hin beschränkt werden: Zum einen sollen nur gemeinnützige Stiftungen, deren statutarischer Zweck der langfristige Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe zum Gegenstand hat, berücksichtigt werden. Zum anderen soll der konkrete Erwerb dem langfristigen Erhalt langfristiger Gewerbe als Pachtbetriebe dienen. Im Unterschied zum heute geltenden wichtigen Grund nach Art. 64 Abs. 1 lit. a BGBB soll der Erwerb auch dann möglich sein, wenn das Gewerbe bisher noch nicht verpachtet war. Diese restriktiven Voraussetzungen bieten Gewähr, dass nur wenige spezifische Stiftungen derartige Käufe tätigen können und sie sichern zugleich den langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe. Eine Veräusserung zu Spekulationszwecken wird damit ausgeschlossen. Wir befürworten zudem eine maximale Anzahl landwirtschaftlicher Gewerbe, welche durch eine Stiftung erworben werden dürfen.</p>
<p>Art. 71 Abs. 1 Die Bewilligungsbehörde widerruf ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.</p>	<p>Unterstützung der Anpassung.</p>	<p>Die Schweizer Bergheimat unterstützt, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes einheitlich in allen Kantonen angeordnet werden kann, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Art. 72 Abs. 1bis Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>		
<p>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.</p>	<p>Ablehnung der Anpassung.</p>	<p>Eine Anpassung der Belehnungsgrenze von 135% auf 150% des Ertragswerts lehnt die Schweizer Bergheimat ab. Eine solche Erhöhung würde zwar die Finanzierung einer landwirtschaftlichen Liegenschaft für ausserfamiliäre Hofnachfolgende erleichtern, jedoch hohe Verkaufspreise begünstigen und gleichzeitig die Verschuldung der neuen Betriebsleitung erhöhen. Zudem verschlechtert sich die Position von Darlehensgebenden, welche in der Rangierung hinter der Bank und den kantonalen Agrarkreditkassen stehen. Bereits heute ist die massive Verschuldung, insbesondere bei ausserfamiliären Hofübernahmen, eine grosse Belastung. Werden zusätzlich bauliche Investitionen getätigt, besteht bei der Pensionierung der Betriebsleitung immer noch eine so hohe Verschuldung, dass ein Hof für die nächste Generation kaum mehr erschwinglich ist. Die Schweizer Bergheimat spricht sich dagegen aus, die Verschuldung der Landwirtschaft zu fördern.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Art. 75 Abs. 1 Bst. E Keine Belastungsgrenze besteht für: e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund eines rechtskräftigen Gerichtsurteils über die Ehescheidung oder Ehetrennung.</p>	<p>Unterstützung der Anpassung.</p>	<p>Wir begrüßen diese Änderung zugunsten einer gerechteren Absicherung im Scheidungsfall.</p>

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	Korporation Gruonwald
Adresse / Indirizzo	Korporation Gruonwald c/o Bürgergemeinde Altdorf Fremdenspital Postfach 70 6460 Altdorf
Datum / Date / Data	9. Januar 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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Die Korporation Gruonwald nimmt mit grossem Unverständnis zur Kenntnis, dass die vorliegende Vernehmlassungsvorlage die öffentlich-rechtlichen Bürgergemeinden und Korporationen faktisch ausklammert. Diese Körperschaften werden im nun vorliegenden Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht gegenüber anderen juristischen Personen neuerdings sogar schlechter gestellt.

Die Korporation Gruonwald äussert sich in der vorliegenden Vernehmlassungsantwort nur dahingehend, wo sie als Korporation betroffen ist. Sie begrüsst mehrheitlich die Grundideen der vorgeschlagenen Änderung des Bundes insbesondere die Stärkung der Ehegatten und des Unternehmertums. Begrüsst wird insbesondere auch die Anpassung betreffend Baurechte auf Pachtliegenschaften (Art. 60 Abs. 1 Bst. f), was für Korporationen von zentraler Bedeutung ist.

Die Korporation Gruonwald ist eine öffentlich-rechtliche Kleinstkörperschaft im Kanton Uri mit einigen kleineren verpachteten Alpen mit bis zu maximal 18 Normalstössen und einigen Wald- sowie Weideflächen. Sie wird durch die drei Korporationsbürgergemeinden Bürglen, Altdorf und Flüelen verwaltet.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9 Abs. 4	Der SVBK fordert bei Art. 9 einen zusätzlichen Abschnitt. Dieser soll wie folgt lauten: <i>4. Die Selbstbewirtschaftung kann auch durch eine öffentlich-rechtliche Bürgergemeinde, Korporation oder ähnliche Körperschaft erfolgen.</i>	Etliche öffentlich-rechtliche Körperschaften wie Korporationen, Bürgergemeinden oder ähnliche Körperschaften betreiben seit Jahrhunderten erfolgreich Landwirtschaft. Gerade vor allem im Alpgebiet betreiben Bürgergemeinden, Korporationen und ähnliche Körperschaften Landwirtschaft mit eigenem Personal. Verschiedene alpwirtschaftliche (und landwirtschaftliche) Genossenschaften bestehen zudem nicht aus natürlichen Personen, sondern sind Zusammenschlüsse aus verschiedenen Bürgergemeinden und Korporationen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Dass die Selbstbewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen bei solchen Körperschaften im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht nicht anerkannt wird, befremdet. Bürgergemeinden und Korporationen werden beim bäuerlichen Bodenrecht in ihrem Wirken zugunsten der Alp- und Landwirtschaft sowie der Allgemeinheit unnötig eingeschränkt. Sie werden gegenüber Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) sogar benachteiligt.</p> <p>Die Korporation Gruonwald fordert, daher, dass die Selbstbewirtschaftung auch durch eine öffentlich-rechtliche Bürgergemeinde, Korporation oder ähnliche Körperschaft erfolgen kann.</p>
Art. 64 Abs. 1 Bst. i	<p>Der SVBK fordert bei Art. 64 Abs. 1 ein zusätzlicher Buchstabe i. Dieser soll wie folgt lauten:</p> <p><i>i. wenn die Erwerberin eine öffentlich-rechtliche Korporation, Bürgergemeinde oder eine ähnliche Körperschaft ist, deren Ziel es ist, landwirtschaftliches Kulturland langfristig zu erhalten oder bestehende Betriebe zu arrondieren.</i></p>	<p>Das bäuerliche Bodenrecht sieht vor, dass grundsätzlich nur Selbstbewirtschafteter landwirtschaftliche Grundstücke erwerben können. Bürgergemeinden und Korporationen werden bei einem Verkauf von Landwirtschaftsflächen eigentlich ausgeschlossen. Artikel 64 regelt aber einige Ausnahmen.</p> <p>Die Korporation Gruonwald macht sich stark dafür, dass auch öffentlich-rechtliche Bürgergemeinden, Korporationen und andere ähnliche Körperschaften die Möglichkeit erhalten, mindestens im Ausnahmefall landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben, wenn diese damit das Ziel verfolgen, landwirtschaftlich genutztes Kulturland langfristig zu erhalten.</p> <p>Bürgergemeinden und Korporationen stellen vielen Landwirtinnen und Landwirten Pachtland zur Verfügung. Die öffentlich-rechtlichen Korporationen verfolgen das Ziel, Kulturland langfristig zu erhalten. Gerade junge Bauernfamilien profitieren davon, dass sie meist zu günstigen Konditionen von den Bürgergemeinden und Korporationen Land pachten können,</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>ohne dass sie dieses teuer kaufen müssen. Mit ihrer nachhaltigen Bodenpolitik verhindern Korporationen und Bürgergemeinden zudem Bodenspekulationen.</p> <p>Wenn die Bürgergemeinden und Korporationen künftig Landwirtschaftsland erwerben könnten, hilft dies bestehende (Pacht-)Betriebe zu erhalten und/oder strukturell zu verbessern, indem diese die zu erwerbende Grundstücke landwirtschaftlichen Gewerben zuschlägt und in laufende Pachtverträge einbezieht; die im ortsüblichen Bewirtschaftungskreis des Gewerbes liegen. Gerade durch den zunehmenden Strukturwandel und die Mechanisierung in den letzten Jahrzehnten ist es im Interesse der Bewirtschafter, dass Bürgergemeinden und Korporationen ihre Pachtbetriebe flächenmässig vergrössern können.</p>

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	Pro Familia Suisse
Adresse / Indirizzo	Marktgasse 36, 3011 Bern
Datum / Date / Data	Janvier 2025

Madame, Monsieur,

Nous soutenons les modifications suivantes qui vise à l'égalité entre femmes et hommes dans le monde agricole en empêchant toute discrimination au niveau des filles d'agriculteurs.

Nous sommes d'avis qu'en 2025 les femmes et les hommes devraient être enfin traités sur un pied d'égalité.

Avec nos meilleures salutations.

Dr P. Gnaegi, Direktor Pro Familia Schweiz

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!

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta
Art. 60 al. 1 let. k LDFR	L'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand : [inchangé] k. un descendant évincé de l'attribution d'une entreprise agricole le demande, dans un délai de 30 jours dès la connaissance de son éviction, et si ce dernier est capable d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole en cause et si les entreprises agricoles nouvellement créées à l'issue de ce partage demeurent viables [nouveau].
Art. 60 al. 1 let. j LDFR	j. l'entreprise agricole est divisée en plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7. L'art. 7, al. 4, let. b est pris en compte dans la mesure où l'exploitation des entreprises agricoles nouvellement créées à l'issue de la division permettent de supporter les dépenses correspondantes [modification en gras] .
Art. 28 al. 1 ^{bis} LDFR	Tout descendant évincé, capable d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole à attribuer, a droit à la part au gain précitée, même si la cession de l'entreprise agricole se fait du vivant des parents à un autre descendant qui l'exploite lui-même ou si son aliénation se fait à un conjoint exploitant à titre personnel [nouveau].

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta
Art. 75 al. 1 let. e LDFR	<p>Il n'y a pas de charge maximale pour : [inchangé]</p> <p>e. les droits de gage immobilier constitués sous la forme d'hypothèques pour garantir le droit au gain des cohéritiers, de l'aliénateur et de son conjoint, le droit au gain du descendant évincé au sens de l'art. 28 al. 1^{bis}, ainsi que pour garantir les droits matrimoniaux résultant d'une décision judiciaire définitive de divorce ou de séparation de corps [modification en gras].</p>
Art. 42 al. 1 ch 2 LDFR	<p>Le conjoint de l'aliénateur; à l'exception dont les sœurs ou frères de l'aliénateur, qui ont été évincés au bénéfice de l'aliénateur, dans ce cas, ont la priorité les collatéraux évincés [modification en gras].</p>
Art. 49 al. 1 ch. 2 LDFR	<p>Le conjoint de l'aliénateur; à l'exception dont les sœurs ou frères de l'aliénateur, qui ont été évincés au bénéfice de l'aliénateur, dans ce cas, ont la priorité les collatéraux évincés [modification en gras].</p>
Art. 87 al. 3 let. a ^{bis} LDFR	<p>les descendants évincés, capables d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole en cause, en cas de cession de l'entreprise agricole du vivant des parents [nouveau]</p>

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	Sektion von BirdLife Bern und BirdLife Schweiz Verein für Vogelschutz und Vogelkunde Bödeli
Adresse / Indirizzo	Verein für Vogelschutz und Vogelkunde Bödeli p/a Barbara Stäger Präsidentin Lärchenweg 15 3800 Matten
Datum / Date / Data	09. Januar 2025

Allgemeine Bemerkungen / Remarques générales / Osservazioni generali:**Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage**

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGGb auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGGb (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGb» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutz- und Gewässerfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art.64, Abs.1, Best. d e	Die geplanten Änderungen sind abzulehnen. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen: d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt; e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes <u>Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet</u>	Die geplanten Änderungen hätten negative Folgen für den Naturschutz, würden hohe Kosten verursachen und widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz ; ein öffentliche Interesse ist nicht erkennbar. Ausgangslage <u>Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb:</u> Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p><u>oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;</u></p> <p><u>e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;</u></p>	<p>Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGBB) oder • wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGBB). <p>Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.</p> <p><u>Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:</u> Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGBB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spe-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>zifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird. • Das Grundstück muss in einer <i>Schutzzone</i> liegen (Bst. d) oder es muss ein <i>Objekt des Naturschutzes erhalten</i> werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1). • Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele <i>zweckmässig</i> ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden. • Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht <i>übernommen</i> werden. • Die Erwerbsbewilligung kann mit einer <i>Auflage</i> ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss. <p>Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben, davon</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.</p> <p><u>Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:</u> Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ • der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind. <p>Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz</p> <p><u>Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:</u> Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.</p> <p>a) Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber ökologisch wertvollen Gebieten, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.</p> <p>b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglich, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden. Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig unklar. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.</p> <p>Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.</p> <p>d) Stark erschwert würden im Übrigen auch Public-private-Partnership-Projekte. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.</p> <p>e) Diese Ausführungen zeigen, dass die Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.</p> <p><u>Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:</u></p> <p>In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64. Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.</p> <p>Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz</p> <p>Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.</p> <p>Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass «die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen» (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse</p> <p>Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:</p> <p>a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt. Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar Nachteile für Selbstbewirtschaftende. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr). • Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst eine landwirtschaftliche Nutzung

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGBB auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGBB unterstellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2). <p>b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zei-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>gen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren. <p>c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dass eine Enteignung faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns absurd und rechtlich nicht umsetzbar. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung. • Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Begründung für eigene Änderungsanträge</p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e:</u> Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «<i>Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG</i>» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren <i>Aufwertung</i> und allenfalls <i>Erweiterung</i>. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des <i>ökologischen Ausgleichs nach</i></p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p><i>Art. 18b Abs. 2 NHG</i> im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.</p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):</u> Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).</p>
Art.62, Best.h	<div data-bbox="616 1093 1352 1177"> Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten. </div>	<p>Ausgangslage</p> <p>Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften</p> <p>Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.</p> <p>Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).</p> <p>Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG</p> <p>Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zur Folge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse</p> <p>Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.</p>



Sozialdemokratische Partei
der Schweiz

Zentralsekretariat
Theaterplatz 4
3011 Bern

Tel. 031 329 69 69

www.sp-ps.ch

info@spschweiz.ch

stefan.schuetz@spschweiz.ch

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Landwirtschaft BLW
Schwarzenburgstrasse 165
3003 Bern

Per E-Mail an:

gever@blw.admin.ch

SP-Stellungnahme zum Vorschlag des Bundesrats zur Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht

Sehr geehrter Herr Vizebundespräsident Parmelin,
sehr geehrte Damen und Herren

Nachdem das Parlament nicht auf die Beratung der Agrarpolitik ab 2022 (AP22+) eingetreten ist, forderte die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats den Bundesrat über die Motion 22.4253 auf, die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unabhängig von der AP22+ zu revidieren. Ein Entwurf für die entsprechende Vorlage zur Änderung des BGBB liegt nun vor. Die SP dankt Ihnen für die Möglichkeit, zu diesem Stellung nehmen zu dürfen.

1. Zusammenfassende Haltung der SP

Mehrheitlich **begrüssst die SP die vorgeschlagenen Änderungen des BGBB**, da sie landwirtschaftliche Grundstücke vor Spekulation zu schützen in der Lage sind und wesentliche Verbesserungen insbesondere für die Situation der Landwirtinnen bringen können. Die SP fordert folgende Modifikationen des bundesrätlichen Vorschlags:

- Der **Zukauf landwirtschaftlicher Grundstücke** durch grosse Gewerbe soll **weniger stark vereinfacht** werden, als es der Bundesrat vorsieht. Der «ortsübliche Bewirtschaftungsbereich» soll daher besser definiert werden.
- Die **Realteilung zur strukturellen Besserstellung anderer landwirtschaftlicher Gewerbe** soll dahingehend **eingeschränkt** werden, dass in diesen Fällen die Möglichkeit eines Verkaufs des Gewerbes *als Einheit* vorgängig ausgeschlossen werden muss.

- Die **Realteilung soll hingegen bei grossen Gewerben möglich werden**, wenn (i) mehrere geeignete und kaufwillige Vorkaufsberechtigte ein landwirtschaftliches Gewerbe übernehmen möchten und (ii) die neu entstehenden Gewerbe voraussichtlich langfristig erfolgreich bewirtschaftet werden können.
- Die bei der innerfamiliären Weitergabe eines landwirtschaftlichen Gewerbes **nicht berücksichtigten Vorkaufsberechtigten** sollen einen **Gewinnanspruch** gemäss Art. 28 BGBB geltend machen können.
- Die Bewilligungspflicht bei Realersatzkäufen soll so ausgestaltet werden, dass der **Heimat- und Umweltschutz gegenüber der heutigen Regelung nicht eingeschränkt** wird.
- **Genossenschaften und gemeinnützigen Stiftungen**, deren Stiftungszweck in der langfristigen Erhaltung landwirtschaftlicher Gewerbe oder Grundstücke besteht, sollen vom **Selbstbewirtschaftungsprinzip** nach Art. 64 BGBB **ausgenommen** werden können.
- Der **Handlungsbedarf zur Anhebung der Belastungsgrenze** muss deutlich gemacht werden, **bevor eine entsprechende Änderung** umgesetzt wird. Die **Risiken** der Erhöhung auf 150 Prozent des Ertragswerts müssen zudem vorgängig in den Bereichen der Überschuldung und der erwarteten Auswirkungen auf die Strukturen der Landwirtschaft **evaluiert** werden.

2. Inhalt des Erlassentwurfs und Position der SP

Die vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen des BGBB sehen im Wesentlichen folgende Neuerungen vor:

- Das Prinzip der Selbstbewirtschaftung soll gestärkt werden
 - o Die Möglichkeiten von Auflagen und Bedingungen, an die der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke geknüpft ist, um die Selbstbewirtschaftung sicherzustellen, sollen erweitert werden
 - o Die Auflagen für den Kauf ebensolcher Grundstücke durch Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung sollen strenger werden.
 - o Bei Heimat- und Hochwasserschutzprojekten soll der Kauf von Realersatzland künftig bewilligungspflichtig und damit der dafür anfallende Preis besser kontrolliert werden.
 - o Ausnahmen vom Selbstbewirtschaftungsprinzip sollen nur noch bei Objekten von nationaler Bedeutung bewilligt werden dürfen.

- Die Position der Ehepartner·in soll gestärkt werden
 - Die Ehegattin oder der Ehegatte einer Person, die ein landwirtschaftliches Gewerbe besitzt, soll neu ein Vorkaufsrecht zum Ertragswert erhalten, sofern sie oder er den Betrieb selbst bewirtschaften kann und will. Diesem Recht geht jenes der direkten Nachkommen vor.
 - Die für die Festlegung des Übernahmepreises landwirtschaftlicher Gewerbe relevante Abschreibungsdauer landwirtschaftlich genutzter Objekte soll neu nach deren Art differenziert werden, womit die durchschnittliche Abschreibungsdauer sich verlängerte.
 - Bei güterrechtlichen Forderungen nach Ehescheidung oder -trennung soll die übliche Belastungsgrenze überschritten werden dürfen.
- Stärkung des Unternehmertums
 - Die Belastungsgrenze für landwirtschaftliche Grundstücke soll von 135 auf 150 Prozent des Ertragswerts erhöht werden.
 - Das Selbstbewirtschaftungsprinzip soll im Bewilligungsverfahren so angewandt werden, dass grössere landwirtschaftliche Gewerbe durch Zuerwerb landwirtschaftlicher Grundstücke wachsen dürfen, sofern der Betrieb damit den ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich nicht übertrifft.
 - Pächter·innen eines landwirtschaftlichen Grundstücks sollen darauf Bauten errichten und Pflanzungen anlegen dürfen.
 - Die Realteilung grosser landwirtschaftlicher Gewerbe soll möglich werden, sofern die neu entstehenden Gewerbe voraussichtlich längerfristig bestehen können.

Die SP stimmt den Vorschlägen des Bundesrats aus den fünf im Folgenden aufgeführten Gründen grundsätzlich zu:

- Die Änderungsvorschläge sind geeignet, das Prinzip der Selbstbewirtschaftung zu schützen und zu stärken.
- Sie schützen das Schweizer Agrarland besser als die heute geltenden Bestimmungen vor Spekulation, was dem Hauptzweck des BGBB entspricht.
- Die vorgeschlagenen Neuregelungen mindern die Ungleichbehandlung verschiedener Angehörigen selbstbewirtschaftender Landwirt·innen im Falle eines Verkaufs des Gewerbes, Erbfalls oder einer Ehescheidung bzw. -trennung.
- Die Situation von Pächter·innen wird insbesondere durch die Ausweitung der baurechtlichen Bestimmungen verbessert.
- Die demokratische Mitbestimmung wird durch die Verschiebung der Definition des «Ertragswertes» von der Verordnungs- auf die Gesetzesstufe verbessert.

Nicht einverstanden ist die SP hingegen bezüglich folgender Elemente der Vorlage:

Art. 9 Abs. 1 BGG

Interpretation des «ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs»

Die vorgeschlagene Neuauslegung von Art. 9 BGG zum Zuerwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch grössere landwirtschaftliche Gewerbe lehnt die SP in der vorliegenden Version ab und fordert wesentliche Korrekturen. Sie setzt sich dafür ein, dass die Schweizer Bauernbetriebe dem klassischen Prinzip der Selbstbewirtschaftung im Sinne von selbständiger Bodenbearbeitung folgen. Die stetige Ausweitung der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Nutzfläche eines Betriebs ist in Teilen der maschinellen Rationalisierung geschuldet. Diese Entwicklung rührt aber auch daher, dass der Boden zunehmend von Angestellten bearbeitet wird. Einem agrarpolitischen Modell mit immer weniger Besitzer·innen von immer grösseren landwirtschaftlichen Gewerben stellt die SP ein Modell entgegen, das vermehrt innovativen Landwirt·innen, die nicht in ihrer Familie Agrarland erben oder erwerben können, den Zugang zu landwirtschaftlichen Grundstücken ermöglicht. Das Wachstum grosser landwirtschaftlicher Gewerbe nicht noch weiter zu fördern, hat aus Sicht der SP den Vorteil, dass die Rendite aus der landwirtschaftlichen Arbeit sich gleichmässiger als heute verteilen würde. Die Förderung landwirtschaftlichen Grossgrundbesitzes entspricht nicht dem Geist des BGG, welches durch das Prinzip der klassischen Selbstbewirtschaftung eine soziale Renditeverteilung erwirken soll. Die SP interpretiert die Förderung von landwirtschaftlichem Unternehmertum deshalb so, dass ausgebildete Landwirt·innen eben Unternehmer·innen und nicht Angestellte werden sollen. Die SP fordert deshalb, eine klare Obergrenze des «ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs» im BGG festzuschreiben und lokalen Behörden weniger Autonomie in deren in der Praxis oft sehr weit gefassten Auslegung dieser Bestimmung. Damit könnte der unerwünschten Ungleichbehandlung von Landwirt·innen und der Konzentration der landwirtschaftlichen Gewinne bei wenigen Marktteilnehmenden effektiv entgegengewirkt werden.

Art. 60 Abs. 2 lit. a BGG

Realteilung zur strukturellen Verbesserung anderer landwirtschaftlicher Gewerbe

In diesem Sinne ist auch die Möglichkeit der Realteilung eines landwirtschaftlichen Grundstücks oder Gewerbes zum Zweck der strukturellen Besserstellung anderer Betriebe zu hinterfragen, welche das BGG heute durch Art. 60 Abs. 2 lit. a erlaubt. Die SP regt an, die entsprechende Passage im BGG mit einer Einschränkung zu versehen, die festhält, dass eine Realteilung nur dann erlaubt ist, wenn der Verkauf oder die Verpachtung eines ungeteilten Gewerbes oder Grundstücks nicht realisiert werden konnte.

Art. 60 Abs. 1 E-BGBB

Möglichkeit der Realteilung bei Anspruch mehrerer Vorkaufsberechtigten gleichen Ranges

Gibt es mehrere Vorkaufsberechtigte, die ein landwirtschaftliches Gewerbe zu führen geeignet und willens sind, besteht heute kein Anrecht auf eine Teilung des Gewerbes oder Grundstücks. Dies führt in der Praxis dazu, dass meist die männlichen Anspruchsberechtigten begünstigt werden, was sich etwa darin spiegelt, dass fast 93 Prozent der landwirtschaftlichen Gewerbe in der Schweiz von Männern geführt werden. Im Sinne einer modernen Gleichstellungspolitik fordert die SP deshalb, Art. 60 Abs. 1 BGBB um einen Passus zu ergänzen, der den nicht berücksichtigten Anspruchsberechtigten gemäss Art. 42 Abs. 1 E-BGBB die Möglichkeit zugesteht, das streitige landwirtschaftliche Gewerbe aufzuteilen, wenn dessen Grösse eine Teilung in mehrere Gewerbe erlaubt, die langfristig erfolgreich bewirtschaftet werden können.

Art. 28 und Art. 75 Abs. 1 lit. e

Gewinnanspruch von nicht berücksichtigten Vorkaufsberechtigten

In ebendiesem Sinne fordert die SP die Ausweitung des Gewinnanspruchs gemäss Art. 28 BGBB auf Vorkaufsberechtigte, welcher heute nur für Erben gilt und eine entsprechende Anpassung von Art. 75 Abs. 1 lit. e E-BGBB.

Art. 87 Abs. 3 E-BGBB

Transparenz bei der Schätzung des Ertragswerts

Dafür notwendig wäre ferner in Art. 87 Abs. 3 E-BGBB die Einführung eines Rechts für Interessierte, insbesondere der nicht berücksichtigten Vorkaufsberechtigten, Auskunft über die Schätzung des Ertragswerts zu erhalten, sofern sie dies wünschen. Dies würde die Transparenz im Schweizer Markt erhöhen, die Überprüfbarkeit und Vergleichbarkeit sicherstellen und damit zu besser funktionierenden Märkten führen.

Art. 62 lit. h E-BGBB

Bewilligungspflicht bei Landkauf für Realersatz bei Heimat- und Naturschutzprojekten

Die SP ist überzeugt, dass die geplanten Änderungen in Art. 62 lit. h E-BGBB die Anliegen des Heimat- und Naturschutzes nicht ausreichend zu berücksichtigen vermögen. Obwohl die SP das Anliegen teilt, keine übersetzten Preise für landwirtschaftliche Grundstücke zuzulassen, fordert sie in Ablehnung des bundesrätlichen Vorschlags eine flexiblere Lösung, welche den Kauf von Realersatz gegenüber dem geltenden Gesetz nicht erschwert und dem Heimat- und Naturschutz weiterhin Priorität einräumt.

Art. 64 lit. d und e E-BGBB

Fehlende Selbstbewirtschaftung zum Zwecke des Naturschutzes

Die vorgeschlagene Präzisierung bzw. die Aufhebung der Bestimmungen in Art. 64 Abs. 1 lit. d und e E-BGBB schränken nach Einschätzung der SP den Naturschutz ein und im Widerspruch zu Art. 78 BV stehen. Sie fordert deshalb, auf die geplanten Änderungen zu verzichten. Auch der Handlungsbedarf für eine Änderung ist nicht evident, zumal das Selbstbewirtschaftungsprinzip landwirtschaftliche Grundstücke vor Bodenspekulation und nicht vor dem Naturschutz bewahren soll. In der vorliegenden Form genügt der erläuternde Bericht des Bundesrates dem Anspruch nicht, dass Änderungsanträge stringent begründet sein müssen. Die SP stellt sich hinter Massnahmen, welche die in Art. 18, Art. 18a und Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur und Heimatschutz (NHG) benannten Biotope schützen, aufwerten oder erweitern oder ökologischen Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglichen. Die Formulierung «Objekte von nationaler Bedeutung» in Art. 64 Abs. 1 E-BGBB weicht diesen Schutz in der vorliegenden Variante aber auf, weshalb die SP sie ablehnt.

Art. 64 Abs. 1 E-BGBB

Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung für Genossenschaften und gemeinnützige Stiftungen

Aus Sicht der SP wäre eine Ergänzung der Ausnahmen vom Selbstbewirtschaftungsprinzip in Art. 64 Abs. 1 und allenfalls Abs. 2 E-BGBB um Genossenschaften und gemeinnützige Stiftungen, deren Zweck in der langfristigen Erhaltung landwirtschaftlicher Gewerbe oder Grundstücke besteht, sinnvoll. Damit könnten in Ergänzung zu Art. 64 Abs. 1 lit. a BGBB, welcher ähnliches für verpachtete landwirtschaftliche Gewerbe erlaubt, zwei Ziele erreicht werden: Die Verbesserung des Zugangs zu landwirtschaftlichem Boden für Landwirt·innen mit beschränkten Mitteln und der Erhalt bestehender Gewerbe. Eine Ergänzung des BGBB in diesem Sinne würde besonders Landwirt·innen den Zugang zu einem Betrieb ermöglichen, die nicht innerhalb der Familie landwirtschaftlichen Boden erben oder erwerben können. Stiftungen mit diesem Zweck spielen in anderen Ländern, etwa in Frankreich, eine wichtige Rolle bei der Erhaltung von Landwirtschaftsbetrieben und -grundstücken. Die Schweiz könnte sich an diesen erfolgreichen Initiativen orientieren.

Art. 73 Abs. 1 BGBB

Erhöhung der Belastungsgrenze

Die Erhöhung der Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten zur «Stärkung des Unternehmertums», wie der Bundesrat sie vorschlägt, ist aus Sicht der SP mit erheblichen Risiken verbunden. Sie wehrt sich gegen Regelungen, die zu einer Überschuldung von

Landwirt·innen führen können. Deshalb fordert die SP, dass der Bundesrat den Handlungsbedarf hinsichtlich bestehender und zu erwartender Finanzierungslücken klarer aufzeigt. Dabei soll die Thematik der Verschuldungsquote der Betriebe umfassender betrachtet werden und nicht nur auf den durchschnittlichen Verschuldungsfaktor im aktuellen Tiefzinsumfeld verwiesen werden. Dieser Wert kann den heterogenen Strukturen der Schweizer Landwirtschaftsbetriebe nicht gerecht werden.

Zudem fordert die SP, dass der Bundesrat eine sorgfältige Folgenabschätzung bezüglich des Strukturwandels in der Landwirtschaft vornimmt, der mit der geplanten Erhöhung der Belastungsgrenze einzutreten wahrscheinlich ist.

Insgesamt schätzt die SP die Stossrichtung der vorgeschlagenen Änderungen des BGG positiv ein. Der zentrale Kritikpunkt der SP jedoch betrifft den vorgeschlagenen Abbau der Hürden beim Zukauf von landwirtschaftlichen Grundstücken durch grosse landwirtschaftliche Gewerbe, die mit der Neuauslegung von Art. 9 BGG und der Änderung von Art. 60 BGG einhergehen. Diese widersprechen dem Geist des BGG, denn sie stellen damit die politisch und sozial erwünschte relative Kleinräumigkeit der Struktur unserer Landwirtschaft in Frage. Die SP regt zudem Modifikationen an, die zu einer gerechteren Regelung bei der Weitergabe landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke führten und die Möglichkeit des Kaufs ebendieser für Markteinsteiger·innen vergrössern. Zudem fordert die SP, den Primat des Heimat- und Umweltschutzes unmissverständlich im Gesetz zu verankern und die Vorschläge zu Art. 62 und Art. 64 BGG entsprechend zu modifizieren. Auch soll die Erhöhung der Belastungsgrenze erst nach einer umfassenden und transparenten Kosten-Nutzen-Abwägung diskutiert werden.

Wir danken Ihnen, geschätzter Herr Vizebundespräsident, geschätzte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Anliegen und verbleiben mit freundlichen Grüssen.

Sozialdemokratische Partei der Schweiz



Mattea Meyer
Co-Präsidentin



Cédric Wermuth
Co-Präsident



Stefan M. Schütz
Politischer Fachreferent

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	Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen (SVBK)
Adresse / Indirizzo	Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen Bahnhofplatz 2 3001 Bern Telefon 031 328 86 02 E-Mail: info@svbk.ch
Datum / Date / Data	10. Januar 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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Der Schweizerische Verband der Bürgergemeinden und Korporationen (SVBK) nimmt mit grossem Unverständnis zur Kenntnis, dass die vorliegende Vernehmlassungsvorlage die öffentlich-rechtlichen Bürgergemeinden und Korporationen faktisch ausgeklammert werden. Diese Körperschaften werden im nun vorliegenden Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht gegenüber anderen juristischen Personen neuerdings sogar schlechter gestellt. Dagegen wehrt sich der SVBK.

Der SVBK äussert sich in der vorliegenden Vernehmlassungsantwort nur dahingehend, wo Bürgergemeinden und Korporationen betroffen sind. Der Verband begrüsst mehrheitlich die Grundideen der vorgeschlagenen Änderung des Bundes insbesondere die Stärkung der Ehegatten und des Unternehmertums. Begrüsst wird insbesondere auch die Anpassung betreffend Baurechte auf Pachtliegenschaften (Art. 60 Abs. 1 Bst. f), was für die meisten Bürgergemeinden und Korporationen von zentraler Bedeutung ist.

Der Schweizerische Verband der Bürgergemeinden und Korporationen (SVBK) vertritt die Interessen von rund 1650 Bürgergemeinden und Korporationen in der ganzen Schweiz. Ein grosser Teil dieser öffentlich-rechtlichen Körperschaften, die durch die Kantonsverfassungen garantiert sind, verfügen selber über landwirtschaftliche Betriebe und Flächen, die grösstenteils verpachtet werden. Rund 25,9 Prozent aller Bürgergemeinden und Korporationen der Schweiz bewirtschaften Alpen, rund 46,3 Prozent der Bürgergemeinden und Korporationen sind im Rebbau tätig.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9 Abs. 4	Der SVBK fordert bei Art. 9 einen zusätzlichen Abschnitt. Dieser soll wie folgt lauten: <i>4. Die Selbstbewirtschaftung kann auch durch eine öffentlich-rechtliche Bürgergemeinde, Korporation oder ähnliche Körperschaft erfolgen.</i>	Etliche öffentlich-rechtliche Körperschaften wie Korporationen, Bürgergemeinden oder ähnliche Körperschaften betreiben seit Jahrhunderten erfolgreich Landwirtschaft. Gerade im Alpengebiet bewirtschaften Bürgergemeinden, Korporationen und ähnliche Körperschaften Landwirtschaft mit eigenem Personal. Verschiedene land- und alpwirtschaftliche Genossenschaften bestehen zudem nicht aus natürlichen

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Personen, sondern aus verschiedenen Bürgergemeinden und kleineren Korporationen.</p> <p>Dass die Selbstbewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen bei solchen Körperschaften im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht nicht anerkannt wird, befremdet. Bürgergemeinden und Korporationen werden beim bäuerlichen Bodenrecht in ihrem Wirken zugunsten der Alp- und Landwirtschaft sowie der Allgemeinheit unnötig eingeschränkt. Sie werden gegenüber Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) sogar benachteiligt.</p> <p>Der SVBK fordert, daher, dass die Selbstbewirtschaftung auch durch eine öffentlich-rechtliche Bürgergemeinde, Korporation oder ähnliche Körperschaft erfolgen kann.</p>
Art. 64 Abs. 1 Bst. i	<p>Der SVBK fordert bei Art. 64 Abs. 1 ein zusätzlicher Buchstabe i. Dieser soll wie folgt lauten:</p> <p><i>i. wenn die Erwerberin eine öffentlich-rechtliche Korporation, Bürgergemeinde oder eine ähnliche Körperschaft ist, deren Ziel es ist, landwirtschaftliches Kulturland langfristig zu erhalten oder bestehende Betriebe zu arrondieren.</i></p>	<p>Das bäuerliche Bodenrecht sieht vor, dass grundsätzlich nur Selbstbewirtschafteter landwirtschaftliche Grundstücke erwerben können. Bürgergemeinden und Korporationen werden bei einem Verkauf von Landwirtschaftsflächen eigentlich ausgeschlossen. Artikel 64 regelt aber einige Ausnahmen.</p> <p>Der SVBK macht sich stark dafür, dass auch öffentlich-rechtliche Bürgergemeinden, Korporationen und andere ähnliche Körperschaften die Möglichkeit erhalten, mindestens im Ausnahmefall landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben, wenn diese damit das Ziel verfolgen, landwirtschaftlich genutztes Kulturland langfristig zu erhalten.</p> <p>Dies ist dem SVBK ein ganz grosses Anliegen.</p> <p>Bürgergemeinden und Korporationen stellen vielen Landwirtinnen und Landwirten Pachtland zur Verfügung. Die öffentlich-rechtlichen Korporationen verfolgen das Ziel, Kulturland</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>langfristig zu erhalten. Gerade junge Bauernfamilien profitieren davon, dass sie meist zu günstigen Konditionen von den Bürgergemeinden und Korporationen Land pachten können, ohne dass sie dieses teuer kaufen müssen. Mit ihrer nachhaltigen Bodenpolitik verhindern Korporationen und Bürgergemeinden zudem Bodenspekulationen.</p> <p>Wenn die Bürgergemeinden und Korporationen künftig Landwirtschaftsland erwerben könnten, hilft dies bestehende (Pacht-)Betriebe zu erhalten und/oder strukturell zu verbessern, indem diese die zu erwerbende Grundstücke landwirtschaftlichen Gewerben zuschlägt und in laufende Pachtverträge einbezieht; die im ortsüblichen Bewirtschaftungskreis des Gewerbes liegen. Gerade durch den zunehmenden Strukturwandel und die Mechanisierung in den letzten Jahrzehnten ist es im Interesse der Bewirtschafter, dass Bürgergemeinden und Korporationen ihre Pachtbetriebe flächenmässig vergrössern können.</p>

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	Pro Natura Basel
Adresse / Indirizzo	Gellertstrasse 29, 4052 Basel
Datum / Date / Data	9. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. welche Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Grossenbacher
Präsident Pro Natura Basel

Thomas Schwarze
Geschäftsführer Pro Natura Basel

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung

des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGG (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGG» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 64 Abs. 1 bst. d und e	<p>1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.</p> <p>2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:</p> <p>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes <u>Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll</u>;</p>	<p>Ausgangslage</p> <p><u>1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:</u></p> <p>Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,</p> <ul style="list-style-type: none"> wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<div data-bbox="622 261 1346 373" style="background-color: #f9f9f9; padding: 5px;"> e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben <u>wird;</u> </div>	<ul style="list-style-type: none"> • wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGBB). <p>Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.</p> <p><u>1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:</u></p> <p>Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGBB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück muss in einer <i>Schutzzone</i> liegen (Bst. d) oder es muss ein <i>Objekt des Naturschutzes erhalten</i> werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1). • Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele <i>zweckmässig</i> ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden. • Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht <i>übernommen</i> werden. • Die Erwerbsbewilligung kann mit einer <i>Auflage</i> ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss. <p>Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.</p> <p><u>1.3 Landerwerb <i>nach</i> den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:</u></p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ • der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind. <p>2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz</p> <p><u>2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:</u></p> <p>Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.</p> <p>a) Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber ökologisch wertvollen Gebieten, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angeordnet, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGb als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.</p> <p>b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>sind. Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden. Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig unklar. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.</p> <p>Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.</p> <p>c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>d) Stark erschwert würden im Übrigen auch Public-private-Partnership-Projekte. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.</p> <p>e) Diese Ausführungen zeigen, dass die Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.</p> <p><u>2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:</u></p> <p>In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>von Art. 64 den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64. Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.</p> <p>3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz</p> <p>Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.</p> <p>Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass «die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen» (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.</p> <p>Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse</p> <p>Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:</p> <p>a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<ul style="list-style-type: none"> • Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGBB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGBB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt. Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden. • Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar Nachteile für Selbstbewirtschaftende. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt. • Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2). <p>b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>(nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren. <p>c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dass eine Enteignung faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns absurd und rechtlich nicht umsetzbar. Wie oben in Kap. 2.2.1

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich. <p>5 Begründung für eigene Änderungsanträge</p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e:</u> Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «<i>Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG</i>» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren <i>Aufwertung</i> und allenfalls <i>Erweiterung</i>. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des <i>ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG</i> im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.</p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):</u> Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).</p>
Art. 62 Bst. h	Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.	<p>1 Ausgangslage</p> <p>Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.</p> <p>2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften</p> <p>Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.</p> <p>Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).</p> <p>3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGBB</p> <p>Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGBB zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGBB zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGBB unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse</p> <p>Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungs- freien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwie- gendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

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	Schweizerischer Alpwirtschaftlicher Verband (SAV)
Adresse / Indirizzo	Belpstrasse 26, 3007 Bern
Datum / Date / Data	8.1.2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, uns zur *Umsetzung der Motion 22.4253 Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+* äussern zu dürfen. Der Schweizerische Alpwirtschaftliche Verband ist der Dachverband der rund 6700 Sömmerungsbetriebe in der Schweiz, welche rund 1/3 der landwirtschaftlichen Nutzfläche bewirtschaften.

Insgesamt begrüsst der SAV die vorgeschlagenen Anpassungen und der Wille der Vorlage, die Selbstbewirtschaftung und damit den Erhalt von Familienbetrieben zu stärken. Auch die Besserstellung der Ehegatten begrüsst der SAV ausdrücklich.

In einzelnen Punkten sind jedoch Anpassungen der Vorschläge notwendig, damit die Stellung des Selbstbewirtschafters tatsächlich gestärkt wird.

Der SAV verzichtet auf weitere Bemerkungen zu den geplanten Anpassungen und schliesst sich vollumfänglich der Stellungnahme des Schweizer Bauernverbandes (SBV) an.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni

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	Xavier Menoud
Adresse / Indirizzo	Feldblumenstr. 152 814 Adliswil
Datum / Date / Data	08 janvier 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Voire le document ci-annexé

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 1 al. 2 lit. a	L'acquisition des immeubles agricoles	Du moment que nous ne faisons plus de distinction entre les entreprises et les immeubles, tout n'est qu'immeuble.
Art. 2 al. 1	La présente loi s'applique aux immeubles agricoles.	Dito
Art. 2 al. 2 lit a	Abrogé	Désormais la LDFR ne s'applique jamais en zone constructible
Art. 2 al. 3	La loi ne s'applique pas aux immeubles de moins de 15 ares cultivables pour les vignes ou de moins de 25 ares cultivables pour les autres terrains qui ne sont pas propriété d'une même personne physique ou société de personnes physiques.	Plus de spécification relative à une « entreprise » agricole. Précision relative au fait qu'il doit s'agir de terrains cultivables. Le vendeur d'une porcherie qui ne dispose d'aucune surface cultivable n'est en conséquence pas soumis à la LDFR, idem pour l'acquéreur dans ce cas. Sans surface cultivable, il n'y a pas de paiements directs (ou de manière extrêmement limitée). Pas de paiements directs = pas de LDFR.
Art. 3 al. 2	... étroitement lié à un immeuble agricole	Plus d'entreprise agricole.
Art. 3 al. 3	... s'applique à tous les immeubles...	Dito
Art. 4	Abrogé	Plus d'entreprises agricoles
Art. 5	Abrogé	Plus d'entreprises agricoles

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 7	Abrogé	Plus d'entreprises agricoles
Art. 8	Abrogé	Plus d'entreprises agricoles
Art. 9 al. 1	Remplacé par : « Quiconque perçoit des paiements directs agricoles suisses est réputé exploitant à titre personnel ou ».	Simplification
Art. 10 al. 1 (variante 1)	La valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux d'intérêt minimum obligatoire LPP, correspond au revenu d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays. Le revenu et le taux sont fixé d'après une moyenne pluriannuelle de 5 ans.	Ajustement du taux qui n'est pas acceptable. Nota bene, depuis 2018 le taux utilisé n'est pas le taux spécifié par la LDFR.
Art. 10 al. 1 (variante 2)	La valeur de rendement correspond à 85% du prix licite.	Alignement des valeurs pour avoir un résultat honnête.
Art. 11	Immeuble agricole au lieu d'entreprise agricole	Plus d'entreprises agricoles
Art. 11 al. 3	... la constitution d'un usufruit sur un appartement ou d'un droit d'habitation, ainsi qu'un droit de rente viagère équivalent à une pleine rente AVS minimale, si le prix licite n'est pas dépassé. Les conjoints peuvent, par contrat conclu en la forme authentique, modifier ces droits ou les exclure.	L'exploitation est le deuxième pilier des agriculteurs. Par conséquent, ils ont le droit d'en profiter, donc d'en percevoir un revenu si le prix de reprise est inférieur ou équivalent à la valeur de rendement (85% du prix licite).
Art. 12/13/14 et 15	Entreprise devient immeuble	Simplification
Art. 17 al. 2	Les biens meubles servant à l'exploitation sont imputés à la valeur vénale, tout comme l'entreprise accessoire agricole.	Si l'entreprise accessoire fait du transport de terre, le tracteur est-il évalué comme agricole ou non-agricole ? Par simplification tous les biens meubles sont évalués à la valeur vénale.
Art. 18 al. 3	... que le défunt a effectués dans les 25 années qui ont précédé son décès.	Augmentation de la durée à 25 ans pour s'aligner sur la part au gain.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 18 al. 4	<p>Ces investissements sont amortis linéairement sur les durées suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 15 ans pour les robots b. 20 ans pour les autres installations c. 30 ans pour le tubulaire et bâtiments légers (poulaillers) d. 50 ans pour les bâtiments (ruraux, etc.) e. 75 pour les habitations f. Sans amortissements pour les terrains et améliorations foncières. 	Les taux d'amortissements proposés par le CF sont très éloignés de la réalité économique moyenne.
Art. 21	Abrogé	Il n'y a que des immeubles agricoles
Art 23/24/25 et 26	L'expression « entreprise agricole » doit être remplacée par « immeuble agricole » (plusieurs fois)	Il n'y a que des immeubles agricoles
Art. 25 al. 1	<p>S'il existe dans une succession un ou plusieurs immeubles agricole(s) et pour autant qu'ils entendent l'exploiter eux-mêmes et en paraissent capables, disposent d'un droit d'emption à la valeur de rendement :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Le conjoint 2. Chaque descendant, chacun des frères et sœurs (demi-frères et demi-sœurs) et leurs enfants 	Le conjoint d'abord.
Art. 28 al.1 nouveau	Si un immeuble agricole devient en tout ou partie classée en zone à bâtir (LAT), tout cohéritier a droit au moment de l'entrée en force de la zone, à une part au gain proportionnelle à sa part héréditaire.	Part au gain que sur le terrain à bâtir.
art. 29 Nouveau garantie hypothèque familiale	Les soultes successorales font l'objet d'office d'hypothèques familiales.	Les créances familiales sont désormais garanties par hypothèque de deuxième rang. La famille est protégée contre une éventuelle perte de plus de 50%. La FENACO ne fait plus de

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>al. 1 : Les hypothèques familiales sont de deuxième rang (d'office postérieur aux créancier gagistes).</p> <p>al. 2 : Les hypothèques familiales portent un taux d'intérêts équivalent à celui des obligations de la Confédération pour une durée de 10 ans.</p> <p>al. 3 : Les créanciers gagistes de premier rang garantissent qu'une éventuelle perte sur les hypothèques familiales ne dépasse pas le 50% de la créance initiale.</p> <p>al. 4 : En dehors des hypothèque familiales (suite à un divorce ou suite à un pacte successoral), seuls les instituts de crédit soumis au contrôle de la FINMA peuvent être créancier gagistes.</p>	prêts hypothécaires, sauf si elle acquiert une vraie licence bancaire.
Art. 30 let. a	Abrogé	L'aliénation n'est plus pertinente
Art. 30 let. b	Au moment de l'aliénation ou de l'utilisation comme terrain à bâtir, mais au plus tard 5 ans après l'incorporation définitive.	Donc au plus tard le classement peut avoir lieu 25 après la succession et le paiement 5 ans après (soit 30 ans au total).
Art. 30 al. 1	Le gain équivaut à la différence entre le prix d'aliénation et la valeur d'imputation, impôts déduits. L'héritier peut déduire, à leur valeur actuelle, les dépenses génératrices de plus-values.	Les impôts peuvent être déduits du gain qui devient un gain net à partager.
Art. 30 al 2	... à défaut d'aliénation dans les 5 ans, ...	5 ans au lieu de 15 ans
Art. 30 al. 4	L'héritier ne peut rien déduire du gain pour la durée de propriété.	Le gain est uniquement en cas de terrain à bâtir, donc pas de dévaluation de la part au gain due au temps.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 30 al. 5	Abrogé	N'a plus de sens
Art 32	Abrogé	Le remploi n'est pas possible, un terrain à bâtir n'es plus agricole.
Art. 33	Abrogé	N'a plus de sens, déjà traité sous art. 28 al. 1 (nouveau)
Art. 34	L'expression « entreprise agricole » doit être remplacée par « immeuble agricole » (plusieurs fois)	Il n'y a plus d'entreprises agricoles.
Art. 34 al. 5 (nouveau)	L'annotation du droit au gain est systématiquement postposée aux créanciers gagistes. Toute autre convention est réputée nulle.	Le droit au gain n'empêche pas la constitution de nouvelles cédules hypothécaires.
Art. 36 al. 1	L'expression « entreprise agricole » doit être remplacée par « immeuble agricole » (plusieurs fois)	Il n'y a plus d'entreprises agricoles.
Art. 36 al. 2	Abrogé	Il n'y a plus d'entreprises agricoles, ni de limites de distances
Art. 37 al. 1	Lorsque les rapports de propriété commune ou de copropriété prennent fin, la valeur d'imputation est le prix licite maximal.	Simplification et ajustement pour favoriser les constructions en commun
Art. 37 al. 4	Abrogé	Pas de gain possible.
Art. 39 al. 2	Les règles du droit des sociétés prime la LDFR	C'est déjà le cas, mais cette précision est bienvenue
Art. 40	L'expression « entreprise agricole » doit être remplacée par « immeuble agricole » (plusieurs fois)	Il n'y a plus d'entreprises agricoles.
Art. 41	Abrogé	Désormais le prix est honnête, les droits au gains sont limités aux terrains à bâtir et le droit de rémérer est caduque.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 42	L'expression « entreprise agricole » doit être remplacée par « immeuble agricole » (plusieurs fois)	Il n'y a plus d'entreprises agricoles.
Art. 42 al 1 ch.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le conjoint 2. Chaque descendant 3. Chacun des frères et sœurs (ou demi-frères et demi-sœurs) et leurs enfants, lorsque l'aliénateur a acquis l'entreprise en totalité ou en partie de ses père et mère ou dans leur succession depuis moins de 25 ans 	La priorité est donnée au conjoint
Art. 42 al 2	Abrogé	
Art. 43	L'expression « entreprise agricole » doit être remplacée par « immeuble agricole » (plusieurs fois)	Il n'y a plus d'entreprises agricoles.
Art. 43 let. a	<p>Ch. 1 Est constitué en apport à une société de capitaux, fondation ou autres. N'est pas un cas de préemption l'apport dans une société de personnes.</p> <p>Ch. 2 En cas d'apport dans une société de personne, la récupération des immeubles agricoles lors de la dissolution de la société de personnes n'est pas un cas de préemption.</p> <p>Ch. 3 Si l'agriculteur décide de vendre sa part au capital d'une société de personnes (qui inclus des immeubles agricoles dans les actifs), il y a cas de préemption uniquement si l'agriculteur vendeur à moins de 60 ans.</p>	N'est pas un cas de préemption l'apport dans une société en nom collectif par exemple.
Art. 43 let. b	Est transféré à un prix inférieur à la valeur de rendement.	Nouvelle valeur de rendement 85% du prix licite.
Art. 44	Les titulaires peuvent invoquer le droit de préemption sur un immeuble agricole à la valeur de rendement.	La valeur de rendement étant 85% du prix licite, l'avantage est raisonnable

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 45	En cas d'aliénation d'un immeuble agricole qui appartient à plusieurs propriétaires (propriété commune ou copropriété), le droit de préemption peut aussi être exercé lorsque le rapport de parenté qui fonde ce droit n'existe que pour l'un des propriétaires. Toutefois, dans ce cas, la valeur de rendement s'applique que pour la part du membre de la famille, le maximum du prix licite s'applique pour les autres.	Il s'agit de favoriser les constructions communes.
Art. 47	L'expression « entreprise agricole » doit être remplacée par « immeuble agricole » (plusieurs fois)	Il n'y a plus d'entreprises agricoles.
Art. 47 al. 2	Abrogé	Il n'y a plus de distances légales.
Art. 49 al.1	En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur un immeuble agricole, ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur cette part : 3. Tout copropriétaire qui entend exploiter lui-même et en paraît capable 4. Le conjoint 5. Chaque descendant, chacun des frères et sœurs (demi-frères et demi-sœurs) et leurs enfants 6. Le fermier	Le conjoint avant les enfants
Art. 49 al. 2	Abrogé	
Art. 49 al. 3	Si le vendeur est un membre ascendant ou descendant de la famille, le droit de préemption est à la valeur de rendement. Dans les autres cas au prix convenu, mais au maximum au prix licite maximal.	Valeur de rendement uniquement lorsqu'il y a un lien familial ascendant ou descendant. Sinon prix licite maximal.
Art. 51	L'expression « entreprise agricole » doit être remplacée par « immeuble agricole » (plusieurs fois)	Il n'y a plus d'entreprises agricoles.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 52 Variante 1	Le prix de reprise pour le conjoint, les parents ascendants ou descendants est la valeur de rendement (85% du prix licite). Si des circonstances spéciales le justifient (Investissements importants récents ou prix d'achat élevé par exemple), le prix peut être augmenté au maximum jusqu'au prix licite maximal (prix licite +15%).	Système simple : valeur vénale = Prix licite (système hédonique). Rabais de parenté par le sang ou le mariage : 15%. Supplément possible +15% = prix licite maximal.
Art 52 al. 1 Variante 2	L'aliénateur ou un des héritiers peut demander une augmentation...	Les héritiers lésés par une valeur rendement trop basse (généralement la fille) doivent pouvoir demander une augmentation.
Art. 52 al. 2	... a effectué durant les 25 années qui ont précédé l'aliénation. Ces investissements sont amortis selon l'art. 18 al. 4.	Allongement de la durée de 10 ans à 25 ans pour compenser le droit au gain.
Art. 52 al. 3	Le prix de la reprise est dans tous le cas au moins égal à la somme : Ch. 1 Des dettes hypothécaires et chirographaires, Ch. 2 Du droit d'habitation viager pour les deux parents Ch. 3 De la rente viagère d'un montant équivalent au montant minimal d'une rente AVS complète pour l'aliénateur et à son décès pour son conjoint.	Les immeubles agricoles représentent le 2 ^{ème} pilier des agriculteurs. Ils doivent par conséquent pouvoir en profiter. Il convient donc de préciser que le repreneur au sein de la famille lui verse un rente de 2 ^{ème} pilier convenable. Le montant correspondant à une rente AVS minimal entière est honnête.
Art. 52 al. 4 (nouveau)	Le prix de reprise ne peut pas dépasser le prix licite maximal.	
Art. 53/54 et 55	L'expression « entreprise agricole » doit être remplacée par « immeuble agricole » (plusieurs fois)	Il n'y a plus d'entreprises agricoles.
Art. 53 al.1	Si le propriétaire a acquis ou hérité un immeuble agricole pour un prix ou une valeur d'imputation inférieur à la nou-	Il est normal que ceux qui ont acheté ou hérité selon les normes de l'ancienne valeur de rendement doivent continuer de partager le gain, le cas échéant. Si des hoirs s'accordent

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	velle valeur de rendement et qu'il l'aliène à son tour, le premier aliénateur a droit au gain.	sur une valeur d'imputation inférieur à la nouvelle valeur de rendement, alors l'ancien droit au gain s'applique (sans amortissement pour la durée de détention).
Art. 53 al. 3 (nouveau)	Tout acte mentionnant une renonciation à ce droit au gain doit être conclu en la forme authentique et mentionner la différence entre le prix licite maximal et le prix de la transaction, respectivement le montant ex-tunc revenant à chacune des parties, le cas échéant.	Ceux qui renoncent à leurs parts au gain doivent être entièrement informés du montant auquel ils renoncent potentiellement. Bien des filles renoncent par acte authentique à leur part au gain (ce qui ce qui rend caduque une éventuelle postposition) sans être conscientes des montants.
Art. 55, al. 5 let. d	... en matière d'autorisation (art. 60 ou 61).	Ici l'a mention de l'art. 61 est omise, il convient de rectifier.
Art. 57 al. 2	..., ou la cession de 50 ares de terrain au plus...	La limite de 500 m2 actuellement applicable est vraiment d'une autre époque. 5'000 m2 est bien plus actuel.
Art. 58 al. 1	Aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait des propriétés agricoles d'une personne physique ou société de personnes physiques (interdiction de partage matériel)	Maintien de l'interdiction de partage matériel pour les personnes physiques et sociétés de personnes physiques. Par contre les sociétés de capitaux peuvent démanteler leurs entreprises agricoles, notamment sans limite de prix licite si l'opération permet de renforcer plusieurs autres exploitations agricoles.
Art. 58 al. 4 (nouveau)	Lorsqu'un immeuble agricole devient partagé en plus de douze propriétaires (notamment des hoirs), l'autorité agit d'office pour effectuer les transmissions patrimoniales conformément à la présente loi ou procède à une vente aux enchères publique.	
Art. 58 al. 5 (nouveau)	Les personnes physiques ou société de personnes nécessitant plus de 20 postes plein temps en moyenne annuelle (et 200 postes plein temps en moyenne annuelle pour les horticulteurs et productions spéciales) ne sont jamais autorisés à acquérir de nouveaux immeubles agricoles.	Les exploitations suisses doivent rester à taille humaine.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 60 al. 1 let. f	Un droit de superficie doit être constitué au bénéfice du fermier de l'immeuble sur la partie à séparer.	Conforme à la formulation du CF.
Art. 60 al. 1 let j	Les propriétaires d'immeubles agricoles nécessitant plus de 10 postes plein temps annuels équivalent (et 100 postes plein temps annuels équivalent pour les productions spéciales) on le droit de diviser leurs immeubles agricoles en deux ou plusieurs entités	Dans le sens voulu par le CF.
Art. 61 al. 1	Celui qui entend acquérir un immeuble agricole doit disposer d'une autorisation au moment de la signature de l'acquisition.	Dans le cadre de la procédure actuelle, certaines ventes ne sont jamais exécutées faute d'autorisation. Vu que désormais le décompte des paiements directs annuels vaut autorisation d'achat, chaque agriculteur sait au préalable s'il a le droit d'acheter ou pas. Les nouveaux agriculteurs devront eux obtenir un préavis favorable pour l'obtention des paiements directs pour avoir le droit d'acquérir. Le notaire est responsable de contrôler le document d'autorisation d'acquisition.
Art. 61 al. 2	Le contrôle du prix licite maximal (pour les cas où ce prix s'applique) s'effectue après la signature authentique, mais avant l'inscription définitive au registre foncier. Un prix trop élevé est réduit par décision de l'autorité au prix licite maximal, sans que le contrat de vente ne perde sa validité.	En cas de dépassement du prix licite maximal, l'acte de vente est simplement exécuté pour le prix légal, sans autres procédures (sous réserve de recours contre la décision de fixation du prix licite maximal par le vendeur ou l'acheteur).
Art. 63/64	L'expression « entreprise agricole » doit être remplacée par « immeuble agricole » (plusieurs fois)	Il n'y a plus d'entreprises agricoles.
Art. 63 al. 1 lit. d	Abrogé	Plus de distances
Art. 63 al. 2	Le motif de refus mentionné à l'al. 1, let. b (prix surfait) n'est pas pertinent si Ch. 1 un immeuble agricole est acquis dans une procédure	Je suis actuellement une procédure relative à la liquidation du surendettement d'un agriculteur producteur de porcs fribourgeois. L'autorité voudrait toute la procédure de poursuites pour accepter la vente « de sauvetage financier ».

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>d'exécution forcée OU</p> <p>Ch. 2 Le patrimoine du vendeur calculé à la valeur vénale des actifs (prix licite pour les immeubles agricoles) est négatif (surendettement)</p> <p>Ch. 3 La vente fait suite à une autorisation selon l'art. 60 al. 2.</p>	<p>Cette manière de faire n'est pas acceptable.</p>
<p>Art. 64 al. 1 lit. f</p>	<p>Malgré une offre publique à la valeur de rendement, aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel.</p>	<p>Usuellement, on vend une très vieille maison qui n'a plus aucune utilité agricole avec un champ (par exemple d'un hectare). Aucun agriculteur n'est intéressé par l'acquisition de la ruine, mais tous sont prêts à payer le prix fort pour le terrain. Ainsi la vente peut avoir lieu pour un non-agriculteur et le vendeur partage avec le courtier la forte commission relative à la vente d'un objet spécial (une maison en campagne avec un peu de terrain). Le nouveau propriétaire fera les réparations importantes pour le logement. La législation ne prévoit pas que le terrain doive être vendu séparément de la maison. L'agriculteur ainsi mis sous pression doit avoir un avantage à acheter le terrain avec la maison, donc au prix de la valeur de rendement (env. 15% de moins que le prix licite). Le vendeur peut tout à fait vendre le terrain et la maison séparément (division parcellaire) conformément à l'art. 60 al. 1 let. a et ainsi ne pas avoir de prix licite applicable sur la vente de la maison.</p>
<p>Art. 64 al. 1 let. g</p>	<p>Un institut financier reconnu par la FINMA qui détient un droit de gage sur l'immeuble agricole acquiert celui-ci dans une procédure d'exécution forcée.</p>	<p>Il est aujourd'hui possible d'acquérir un domaine agricole sans avoir de formation simplement en ayant un droit de gage hypothécaire. C'est bien trop facile et il faut empêcher cette possibilité.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 64 al. let. h	Proposition du CF abrogée	Pour moi, aucune société de capitaux ne doit pouvoir acheter du terrain agricole, par principe.
Art. 65 al. 1 let. b	<p>Elle sert au remploi en cas d'édification d'un ouvrage prévu conformément aux plans du droit de l'aménagement du territoire et que la législation fédérale ou cantonale exige la prestation d'objets en remploi et que :</p> <p>Ch.1 Les pouvoirs publics ne disposent pas de terrains (même affermés – mais terrains affermés pour encore plus de 10 ans exceptés) dans un rayon de 8 km ET</p> <p>Ch. 2 Le remploi se fait dans un périmètre maximal de 8 km ET</p> <p>Ch. 3 Le remploi se fait dans la proportion 1 : 1 ET</p> <p>Ch. 4 Le remploi aura lieu au maximum dans les 6 ans ET</p> <p>Ch. 5 Il est certain que le projet d'utilité publique soit exécuté ET</p> <p>Ch. 6 L'emprise qui nécessite du remploi est à caractère permanent (au moins 25 ans).</p>	Les pouvoirs publics assèchent actuellement le marché des terrains agricoles par des acquisitions en remploi abusives, notamment pour dédommager des emprises parfois temporaires jusqu'à plus de 20 :1.
Art. 66 al. 1	Le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 15% le prix payé en moyenne pour des immeubles (ou ensembles d'immeubles) comparables dans la région au cours des cinq dernières années. L'évaluation se fait selon un système hédoniste avec un supplément linéaire pour les grandes structures ou grandes surfaces.	<p>Le système hédoniste est celui utilisé par les banques. Il est normal qu'un terrain de 20 ha en un bloc se vende plus cher à l'hectare qu'une surface d'un ha. Ainsi, l'agriculteur qui dispose d'un champ de 5ha et qui peut acheter les 5ha du champ adjacent se retrouve avec 10ha (qui valent plus que les 2 x 5 ha).</p> <p>L'augmentation des coûts de constructions plus rapide que l'évolution du prix licite (avec un supplément de 5% sur 5</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		ans) nécessite une correction.
Art. 66 al. 2	Les cantons peuvent réduire ce pourcentage jusqu'à 5% dans leur législation.	
Art. 73 Principalement	Abrogé	Le banquier est le seul à décider combien il entend prêter.
Subsidiairement Art. 73 al. 1bis	Le coefficient de la charge maximale est augmenté chaque année de 15%	Actuellement la charge maximale est d'env. 45% de la valeur vénale. Il est urgent qu'elle devienne rapidement 80% de la valeur vénale comme pour les propres logements.
Art. 75 al. 1 let. e	Les droits de gage immobilier constitués sous la forme d'hypothèques pour garantir le droit au gain des cohéritiers, de l'aliénateur et de son conjoint, ainsi que pour garantir les droits matrimoniaux résultant d'une décision judiciaire définitive de divorce ou de séparation de corps, et aussi pour garantir le paiement de la soulte des cohéritiers. Sans convention authentique, l'intérêt de ces hypothèques est celui payé par la confédération pour les obligations de 10 ans, mais au moins zéro.	Le droit des filles (ou autres cohéritiers) à encaisser leurs soultes doit être garanti, sans faire partie de la charge maximale.
Art. 76	Abrogé	S'il n'y a plus de charge maximale, il n'y a plus d'autorisation pour son dépassement
Art. 77	Abrogé	S'il n'y a plus de charge maximale, il n'y a plus d'autorisation pour son dépassement
Art. 78	Abrogé	Sans charge maximale, c'est le banquier qui exige ou pas un remboursement de la dette
Art. 79	Abrogé	Sans charge maximale, il n'y a plus d'institutions autorisées à dépasser la charge maximale (qui ne sont pas des banques) ; généralement la FENACO.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 80 al. 2	Si une personne physique ou une société de personnes physiques est propriétaire d'immeubles agricoles situés dans plusieurs cantons, le canton compétent est celui responsable pour le versement des paiements directs.	Simplification
Art. 84/85	L'expression « entreprise agricole » doit être remplacée par « immeuble agricole » (plusieurs fois) et radiation de la mention « charge maximale »	Il n'y a plus d'entreprises agricoles.
Art. 86 al. 1 let. a	Abrogé	Plus aucun immeuble agricole en zone à bâtir.
Art. 90 al. 1 let. b	L'OFAG est l'autorité de surveillance et peut attaquer les décisions de l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisations conformément à l'art. 83 al. 3.	Pour une unification de la pratique et jurisprudence du droit, une autorité de surveillance fédérale est nécessaire. La fin du népotisme exige une surveillance fédérale directe.
Art. 90 al. 1 let. c	Abrogé	Sans charge maximale, plus d'autorisations.
Art. 91 al. 3	Abrogé	Le CF a visiblement oublié d'abroger ce point qui n'est plus pertinent.
Ajustement d'autres lois		
LBFA	Abolition du fermage licite, donc art. 36, 42, 43, 44, 45 et 46 LBFA Abrogés	Plus de fermage licite, pour s'assurer que tous les frais du fermier sont bien déductibles aux impôts.
LAT	Les présents changements ne concerneraient dans un premier temps pas la LAT qui fait référence à l'ancienne LDFR.	
Autres lois	Le cas échéant, les services concernés doivent mentionner les multiples lois qui nécessitent une adaptation du vocabulaire, notamment suite à la fin de la notion d'entreprise agricole selon la LDFR.	

La présente liste n'est pas exhaustive. Il faudra au gré des débats parlementaires ajuster de nombreux passages, mais elle est une base solide pour une

nouvelle politique agricole d'avenir.

Fait le 08.01.2025

Xavier Menoud

CFC et brevet d'agriculteur

Plus gros producteur de lait de suisse en association avec son frère (procédure en exclusion du frère de la SNC en cours)

Expert-comptable diplômé, Lic. Oec HSG.

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	Natur- und Vogelschutzverein Wasen und Umgebung Sektion von BirdLife Bern und BirdLife Schweiz
Adresse / Indirizzo	Martin Leuenberger, Unterfuhrenberg 1668, 3457 Wasen im Emmental
Datum / Date / Data	03.01.2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGGG auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGGG (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGG» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutz- und Gewässerfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art.64, Abs.1, Best. d e	Die geplanten Änderungen sind abzulehnen. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen: d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt; e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein <u>Objekt des Naturschutzes Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet</u>	Die geplanten Änderungen hätten negative Folgen für den Naturschutz, würden hohe Kosten verursachen und widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz ; ein öffentliches Interesse ist nicht erkennbar. Ausgangslage <u>Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGG:</u> Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p><u>oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;</u></p> <p><u>e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;</u></p>	<p>Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder • wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG). <p>Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.</p> <p><u>Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:</u> Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<ul style="list-style-type: none"> • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird. • Das Grundstück muss in einer <i>Schutzzone</i> liegen (Bst. d) oder es muss ein <i>Objekt des Naturschutzes erhalten</i> werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1). • Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele <i>zweckmässig</i> ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden. • Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht <i>übernommen</i> werden. • Die Erwerbsbewilligung kann mit einer <i>Auflage</i> ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss. <p>Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben, davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html,</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.</p> <p><u>Landerwerb <i>nach</i> den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:</u></p> <p>Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ • der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind. <p>Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz</p> <p><u>Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:</u></p> <p>Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.</p> <p>a) Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber ökologisch wertvollen Gebieten, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angeordnet, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGb als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglich, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden. Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig unklar. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.</p> <p>Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.</p> <p>c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>andern stellt die Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.</p> <p>d) Stark erschwert würden im Übrigen auch Public-private-Partnership-Projekte. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.</p> <p>e) Diese Ausführungen zeigen, dass die Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen beträfen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.</p> <p><u>Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:</u> In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64. Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz</p> <p>Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.</p> <p>Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass «die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen» (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.</p> <p>Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlen- des öffentliches Interesse</p> <p>Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:</p> <p>a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt. Damit kann die

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar Nachteile für Selbstbewirtschaftende. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr). • Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt. • Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).</p> <p>b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotop stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotop von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3). • Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt,

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.</p> <p>c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dass eine Enteignung faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns absurd und rechtlich nicht umsetzbar. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung. • Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich. <p>Begründung für eigene Änderungsanträge</p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e:</u> Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch <i>«Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs.</i></p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p><i>I NHG» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren <i>Aufwertung</i> und allenfalls <i>Erweiterung</i>. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des <i>ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG</i> im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.</i></p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):</u> Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).</p>
Art.62, Best.h	Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.	<p>Ausgangslage</p> <p>Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.</p> <p>Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften</p> <p>Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplane-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>rischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.</p> <p>Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).</p> <p>Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGBB</p> <p>Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGBB zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grund-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>stücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGGB zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGGB unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.</p> <p>Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse</p> <p>Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>(vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni

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	Umweltfreisinnige St.Gallen
Adresse / Indirizzo	c/o Raphael Lüchinger, Präsident, Lehnstrasse 32c, 9014 St.Gallen
Datum / Date / Data	8. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Wir haben folgende allgemeine Bemerkungen:

- Es darf nicht sein, dass mit der Revision des bürgerlichen Bodenrechts Hochwasserschutzprojekte gefährdet oder erschwert werden, indem der Kauf von Boden durch Kantone oder auch Umweltschutzorganisationen zu stark eingeschränkt wird. Die Folgen davon wären Enteignungen, welche erstens höhere Kosten und zweitens längere Verfahren nach sich ziehen würden.
- Die Belastungsgrenze könnten unseres Erachtens auch gänzlich aufgehoben werden. Denn jede Bank verlangt in der Regel von einem interessierten Kreditnehmer einen Businessplan. Aufgrund dieser Berechnungen und Darstellung soll die Bank entscheiden, ob und in welchem Umfang ein Landwirt / eine Landwirtin kreditwürdig ist. Die staatlich verordnete Belastungsgrenze stempelt die Bauern zu nicht-unternehmensfähigen Grundbesitzern, die staatlichen Schutzes bedürfen. Das passt nicht in ein Zeitalter, in welchem jede/r Landwirt/in eine fundierte Ausbildung absolviert hat und betriebswirtschaftliche Verantwortung übernehmen muss.

Ansonsten unterstützen wir Umweltfreisinnigen die Vorlage, insbesondere die Stossrichtungen:

- Selbstbewirtschaftung stärken
- Stellung von Ehegatten verbessern
- Unternehmertum stärken

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	Unterstützung der Anpassung <u>mit Vorbehalt</u> .	Der Schutz und der Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sollen nach Möglichkeit durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sowie durch eine angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung erreicht werden. Die Umweltfreisinnigen unterstützen dieses Prinzip im Grundsatz. Wir setzen jedoch ein Fragezeichen, ob die neue Regelung nicht übers Ziel hinausschiesst. Wir sehen ein Risiko, dass diese Flächen nicht mehr standortgerecht bewirtschaftet werden können oder eine alternative Vereinbarung und Regelung wesentlich komplizierter wird. Der erläuternde Bericht weist keinen tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		schaftt). Wir Umweltfreisinnigen fordern daher ein, dass Zahlen und Fakten zur aktuellen Situation und zum tatsächlichen Bedarf der Anpassung nachgeliefert werden.
Art. 64 Abs 1 Bst. h und Abs 2	<p>Vorschlag Ergänzung:</p> <p>Abs. 1 Bst. h der Erwerb durch eine Stiftung dem langfristigen Erhalt eines landwirtschaftlichen Gewerbes dient</p> <p>Abs. 2 Bst. a. b. und c. Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes durch eine Stiftung darf nur mit den folgenden Auflagen bewilligt werden:</p> <p>a. Das landwirtschaftliche Gewerbe wird durch die Stiftung als Ganzes verpachtet oder die Grundstücke werden als Pacht und die Gebäude im Baurecht einem Selbstbewirtschafter für die Dauer von mind. 30 Jahren unter Einhaltung der pachtrechtlichen Bestimmungen für die Gewerbepacht zur Bewirtschaftung überlassen.</p> <p>b. Der Zukauf von landwirtschaftlichen Grundstücken durch eine Stiftung darf lediglich der Arrondierung eines bereits bestehenden Gewerbes, welches sich im Besitz der Stiftung befindet, dienen.</p> <p>c. Die Einhaltung der Auflagen ist durch die Bewilligungsbehörden jährlich zu überprüfen. Bei nicht Einhalten der Auflagen ist die Erwerbsbewilligung zu widerrufen.</p>	<p>Der Erwerb von zukunftssträchtigen Betrieben zum Verkehrswert ist heute aus finanzieller Sicht sehr herausfordernd, das betrifft im Besonderen auch grössere Betriebe. Ist ein Erwerb trotz der finanziellen Hürden möglich, ist der wirtschaftliche Druck auf die jungen Bewirtschaftenden in der Regel sehr hoch und der Betrieb muss tendenziell intensiv betrieben werden.</p> <p>In der aktuellen Teilrevision bleibt unbeachtet, dass gerade mit Stiftungen die Verwendung von Kulturland als Spekulationsobjekt verhindert und durch die Möglichkeiten von kontrollierten Gewerbepachten das junge Unternehmertum in der Landwirtschaft gestärkt werden kann.</p> <p>Bedingung dafür, dass beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben durch Stiftungen keine unerwünschten Effekte, wie ein Erwerb als Spekulationsobjekt, entstehen, sind klar definierte Rahmenbedingungen wie eine langfristige Verpachtung als Ganzes und eine regelmässige Überprüfung deren Einhaltung. Denkbar ist zudem eine maximale Anzahl landwirtschaftlicher Gewerbe, welche durch eine Stiftung erworben werden dürfen.</p>
Art. 62 Bst. h	Unterstützung der Anpassung <u>mit Vorbehalt</u> .	Dass für den Kauf von Realersatzland im Zusammenhang mit Projekten des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken keine übersetzten Bodenpreise bezahlt werden, ist aus Sicht der Landwirtschaft richtig und zu begrüßen. Es ist eine zentrale Errungenschaft des BGGB, dass die landwirtschaftlichen Bo-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>denpreise nicht zu stark steigen im Verhältnis zum Ertragswert.</p> <p>Es gilt dabei aber auch zu beachten, dass Projekte im Bereich des Hochwasserschutzes, Revitalisierung und des Gewässerschutzes allgemein, welche sehr wichtige gesamtgesellschaftliche Interesse erfüllen, dadurch nicht verzögert oder gar verhindert werden.</p>



**Vernehmlassungsverfahren zur
Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht BGGB
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S "Entkoppelung des BGGB von der AP22+")**

Stellungnahme des Vereins zum Schutz des landwirtschaftlichen Grundeigentums

(Zustellung per mail an gever@blw.admin.ch)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Vizedirektor Belk
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen des Vereins zum Schutz des landwirtschaftlichen Grundeigentums (VSLG/ADPR) danken wir Ihnen für die Möglichkeit, uns am Vernehmlassungsverfahren zur Teilrevision des BGGB im Rahmen der Umsetzung der Motion 22.4253 WAK-S zu beteiligen.

Der Verein zum Schutz des landwirtschaftlichen Grundeigentums vertritt seine Mitglieder (Verpächter und landwirtschaftliche Grundeigentümer). Wir unterstützen daher grundsätzlich die Ziele der Teilrevision mit der Stärkung der drei Teilbereiche der Selbstbewirtschaftung, der Position der Ehegatten und des Unternehmertums in der Landwirtschaft und der weiteren Massnahmen.

Im Folgenden werden einige Punkte hervorgehoben und ausdrücklich gutgeheissen oder (in Fettdruck) im Rahmen dieser Vernehmlassung eine Überarbeitung oder Ergänzung der Regelungen gefordert.

1. Stärkung der Selbstbewirtschaftung

Die in den Vernehmlassungsunterlagen genannten Massnahmen werden vom VSLG unterstützt. Auch die Vorgabe, dass selbstbewirtschaftende natürliche Personen mindestens drei Viertel der Stimm- und Kapitalanteile von juristischen Personen halten müssen, wird unterstützt.

Stiftungen soll jedoch mit ähnlichen Einschränkungen, wie bei den Aktiengesellschaften (AG) und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), weiterhin die Selbstbewirtschaftung ermöglicht bleiben.

2. Stärkung der Position des Ehegatten

Die expliziten Neuerungen zur Stärkung der Position des Ehegatten und damit das Vorkaufsrecht der Ehegatten und die Erhöhung des Anrechnungswertes bei wesentlichen Investitionen mit Konkretisierung der Abschreibungsdauer wird begrüsst. Auch die Überschreitung der Belastungsgrenze soll gemäss einer gerichtlich festgelegten Forderung im Scheidungsverfahren möglich sein.



3. Stärkung des Unternehmertums

Ausdrücklich gutgeheissen wird die Erhöhung der Belastungsgrenze (Art. 73) und damit der Zuschlag von 50 % zum Ertragswert. **In Anbetracht der bereits seit langem bestehenden Limite der Belastungsgrenze von 135% und der starken Teuerung im Bausektor ist auch eine Erhöhung auf 160 % zu prüfen.**

Den übrigen vorgesehenen Massnahmen wie der Präzisierung beim Zuerwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken (wobei hier **in Art. 9 wiederum die Stiftung zusätzlich berücksichtigt werden soll**), dem Baurecht für Pächter auf gepachteten Grundstücken und der Realteilung grosser Gewerbe kann der VSLG ebenfalls zustimmen.

4. Beantragte Neuerungen

Zu den beantragten Neuerungen nimmt der VSLG explizit Stellung zur **Definition des Ertragswertes (Art. 10 BGG)**:

In Art. 10 Abs. 1 wird in den Erläuterungen zum Gesetzesentwurf festgehalten, dass bei der Definition des Ertragswertes der Kapitalisierungssatz neu definiert wird. **Dies wird in den meisten Fällen zu einer Senkung des Ertragswertes der Landwirtschaftsbetriebe führen, was vom VSLG nicht gutgeheissen werden kann.**

Die Begriffe des Referenzzinssatzes und des Kapitalkostensatzes werden im Gesetz neu eingeführt und eine kurze Herleitung derselben genannt. Bei der Definition dieser Begriffe **"langfristiger Fremdkapitalzinssatz", "angemessene Eigenkapitalverzinsung"** und dem **"so ermittelten gewichteten Kapitalkostensatz"** wird in den Erläuterungen zum Gesetzesentwurf (Seite 17) jedoch ein grosser Spielraum offengelassen. Diese Begriffe sind aber für die zukünftige eidg. Schätzungsanleitung und damit die Ermittlung der landwirtschaftlichen Ertragswerte und der Pachtzinse von zentraler Bedeutung und müssen somit in den Erläuterungen klar beschrieben werden. Dazu wird bisher lediglich auf die im Zeitpunkt der Überarbeitung der Schätzungsanleitung nötige Anpassung der Verordnung hingewiesen.

Der VSLG wünscht sich, dass bereits im Rahmen der Nachbearbeitung der Vernehmlassungsergebnisse auch die diesbezüglichen Bestimmungen der Verordnung über das BGG überarbeitet und bekannt gemacht werden. Erst dadurch lassen sich für die Mitglieder des VSLG die Auswirkungen auf Ihr landwirtschaftliches Grundeigentum eindeutig und rechtzeitig abschätzen.

Zudem möchte der VSLG um die Berücksichtigung einer angemessenen Vertretung in der Überarbeitung der Verordnung und der Schätzungsanleitung bitten.

Wir danken Ihnen für eine wohlwollende Berücksichtigung unserer Stellungnahme

Ueberstorf und Sissach, 8. Januar 2025

Bruno Riedo, Präsident VSLG

Heinrich Schäublin, Vorstandsmitglied VSLG

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	Verband Schweizer Gemüseproduzenten VSGP
Adresse / Indirizzo	VSGP Belpstrasse 26 3007 Bern larissa.eichenberger@gemuese.ch
Datum / Date / Data	08.01.2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verband Schweizer Gemüseproduzenten (VSGP) ist die Berufsorganisation der professionellen Gemüsegärtnerinnen und Gemüsegärtner, zählt rund 1800 Mitglieder und vertritt deren Interessen unabhängig von ihrer Produktionsweise. Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zur Umsetzung der Motion 22.4253 Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+ Stellung nehmen zu dürfen.

Das bäuerliche Bodenrecht ist auch für den Gemüsebau zentral und hat sich bewährt. Aufgrund der Grösse der Betriebe kommt es im Gemüsebau aber zu Herausforderungen. Grosse Betriebe sind darauf angewiesen moderne Betriebsstrukturen aufbauen zu können und eine Unternehmensform anzunehmen, bei der Risiken angemessen verteilt sind. Unabhängig davon haben auch diese Betriebe ein Interesse daran, dass die Ziele des bäuerlichen Bodenrechts weiterhin verfolgt werden. Der VSGP begrüsst deshalb die explizite Regelung von juristischen Personen in der Landwirtschaft.

Für den Gemüsebau ist massgebend, dass eine Balance zwischen dem Schutz des Kulturlandes und zeitgemässen Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe gefunden wird. Es wird deshalb begrüsst, dass drei Viertel der Kapitalhalter von juristischen Personen Selbstbewirtschafter sein müssen, damit die Bestimmungen zu landwirtschaftlichen Gewerben des BGG zur Anwendung kommen. Weiter wird begrüsst, dass die Form der juristischen Person, welche als Selbstbewirtschafter gelten können auf AGs und GmbHs beschränkt ist. Um Missbrauch zu verhindern ist es wichtig, dass beteiligte Personen identifizierbar bleiben.

Der VSGP erachtet es als zentral, dass die landwirtschaftliche Produktion vor der vertikalen Integration geschützt und nicht zum Investitions- oder Spekulationsobjekt wird. Gleiches gilt für den Schutz vor Akteuren, welche nicht die Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse zum primären Ziel haben.

Sicherzustellen bleibt, dass die Hofübergabe in der Familie auch unter den neuen Regeln zu juristischen Personen praxistauglich bleibt. Denn auch bei den grossen Gemüsebaubetrieben mit vielen Angestellten handelt es sich fast ausschliesslich um Familienbetriebe, in denen oft mehrere Generationen tätig sind.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüssen

Werner Salzmann
Präsident

Matija Nuic
Direktor

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffré (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.	Die Änderung wird begrüsst. Es muss sichergestellt werden, dass die Hofübergabe auch für Betriebe mit modernen Strukturen praxistauglich ist.
Art. 9 Abs. 3	3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft 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.	Der VSGP begrüsst, dass die Selbstbewirtschaftung durch eine AG oder GmbH erfolgen kann und dabei drei Viertel der Kapital- und Stimmanteile bei natürlichen Personen liegen müssen, die Selbstbewirtschafter sind. So kann verhindert werden, dass auswärtige Investoren zu viel Einfluss auf die Landwirtschaft nehmen können oder dass nichtlandwirtschaftliche Unternehmen Grundstücke oder Gewerbe kaufen. Zu prüfen ist, ob die Betriebsübergabe in der Familie unter diesen Umständen praxistauglich ist.
Art. 42 Abs. 1	1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen: 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.	Der VSGP begrüsst das Vorkaufsrecht an zweiter Stelle für Ehegatten.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	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	Wird begrüsst

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>Geschwisterkind sowie der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten;</p>	
<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p>	<p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p> <p>j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Der VS GP begrüsst die Möglichkeit eines Baurechts zu Gunsten von Pächtern. Es muss allerdings sichergestellt werden, dass diese Grundstücke weiterhin dem BG BB unterstellt sind.</p> <p>Der VS GP begrüsst die Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben.</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>Der VS GP begrüsst die Bewilligungspflicht für den Kauf von Aktien und Stammanteilen von juristischen Personen in der Landwirtschaft.</p>
<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h</p>	<p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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 1979² liegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem Bundesgesetz vom 1. Juli 1966³ 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>Der Vorschlag in Buchstabe d. stärkt die Selbstbewirtschaftung nicht im Vergleich zur bisherigen Situation. Eine Organisation soll deshalb nur eine Erwerbsbewilligung erhalten, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</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>	
Art. 72 Abs. 1bis	<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 Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Der VSGP begrüsst, dass Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet werden können.</p>

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	SVIL Schweizerische Vereinigung Industrie und Landwirtschaft
Adresse / Indirizzo	Postfach 1807, 8027 Zürich (bisher: Dohlenweg 28, Pf 6548, 8050 Zürich) Bitte, Adressänderung übernehmen
Datum / Date / Data	Zürich, 8. Januar 2025 Kontaktperson: Hans Bieri, Geschäftsführer, 079 432 43 52

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!

A. Allgemeine Bemerkung

Die Teilrevision des BGBB will nebst der Selbstbewirtschaftung der Produktionsgrundlage Boden und güterrechtlicher Verbesserungen in der Familie auch das «Unternehmertum» stärken.

Letzteres bedarf einer genaueren Einordnung, denn das bäuerliche Bodenrecht als Errungenschaft steht unter dem ebenfalls «unternehmerischen» Druck des *unbegrenzt zunehmenden Bevölkerungswachstums* und die daran geknüpften wirtschaftlichen Erwartungen.

Das BGBB folgte 1994 dem Raumplanungsgesetz von 1979, welches seinerseits den Auftrag hat, mit der Nutzungszonenordnung von Bauzonen und der Landwirtschaftszone die bisher 'freie' Nutzung des Bodens zu ordnen.

Um die berufsbäuerliche Bewirtschaftung der Landwirtschaftszone zur sicheren Ernährung zu gewährleisten, muss zwingend der Erwerb des landwirtschaftlichen Bodens staatlich reguliert werden. Die raumplanerische Nutzungsordnung allein reicht nicht aus. Die Regulierung des Bodenmarktes ist eine Funktion der Raumnutzung und darf zudem nicht mit der staatlichen Stützung der Landwirtschaft im Rahmen der Agrarpolitik gleichgesetzt oder vermischt werden. **Das Bodenrecht ist ein eigenständiger Bereich zur Unterstützung der räumlich geordneten Entwicklung des gesamten Lebens- und Wirtschaftsraumes.**

Die SVIL begrüsst deshalb den Vorstoss, das *bäuerliche Bodenrecht separat* von der Agrarpolitik — also getrennt von der AP 26-29 bzw. der AP 2030 zu behandeln. **Das BGBB ist somit als Element der geordneten räumlichen Entwicklung und als ein wichtiges Element der Innenkolonisation hervorzuheben!**

Neuere schweizerische Thinktanks haben hartnäckig die Beseitigung des bäuerlichen Bodenrechtes verlangt, in der irrigen Meinung, es handle sich beim bäuerlichen Bodenrecht um eine staatliche Marktförderung der Landwirtschaft. Und angesichts der drohenden abnehmenden Kaufkraft und zunehmenden Staatsschulden sehen diese Kreise in der Agrarpolitik ein 'Sparpotential', das der Markt nutzen könne. Der unternehmerische Immobilienboom (wie damals vor der Subprimekrise) hatte ja gezeigt, was hier zumindest während Jahren möglich war. Die Vorstellung war, die Landwirtschaft bodenrechtlich ins «Unternehmertum» zu entlassen. Sie sitze auf einem «goldenen Boden», wie namhafte Wirtschaftswissenschaftler allen Ernstes sich ausdrückten. Diese Option ist angesichts drohenden Kaufkraftverlustes, steigender Staatsverschuldung und möglicher Deflation nicht vom Tisch.

Die *Beseitigung des Bodenrechtes* wäre jedoch gleichbedeutend mit der Forderung nach Aufhebung der Raumplanung in der Hoffnung, die räumliche Entwicklung müsse wieder eine alleinige Marktangelegenheit des Unternehmertums sein. Davon lebt die immer noch *schwelende Kritik am bäuerlichen Bodenrecht!*

Die Landwirtschaft und ihr Boden

Die an der **Naturgrundlage** arbeitende Landwirtschaft ist sowohl mit der räumlichen Struktur wie auch mit der **Bodenbewirtschaftung** wie kein anderes Gewerbe verbunden. Die Produktions- und Wettbewerbsbedingungen der Landwirtschaft, unterscheiden sich deshalb deutlich von der übrigen Wirtschaft. Das zeigt sich auch an der Bodenrente und an den Bodenpreisen von berufsbäuerlich bewirtschaftetem Landwirtschaftsland im Vergleich zur übrigen Wirtschaft.

Allein dieses vorliegende Wertgefälle würde direkt dazu führen, dass Boden für die landwirtschaftliche Produktion nicht mehr erworben werden könnte. Die

Nahrungsmittel würden dann nur noch importiert und die Schweiz zum finalen City-State. Oder aber — um den Gedankengang noch abzuschliessen, der Ertrag aus der Lebensmittelproduktion müsste so hoch sein, dass die Landwirtschaft gleiche Bodenpreise bezahlen könnte wie die übrige Wirtschaft. Man müsste dann bei jenem Punkt ansetzen, den die Physiokraten im *tableau économique* klären wollten, dass *die einzig produktive Wirtschaft die Landwirtschaft sei*. Sie allein gewinne die Rohstoffe, welche die übrige Wirtschaft lediglich nur 'umarbeite'. Die wirtschaftliche Wertbildung beginne bei der Landwirtschaft, die den Massstab setze, was erstens zu verteilen sei, zweitens dann wirtschaftlich in Gewerbe und Industrie weiter zu sekundären Produkten verarbeitet werden könne. Heute steht diese Ordnung auf dem Kopf und die Landwirtschaft ist das wirtschaftlich unterbezahlte Schlusslicht. Ein Problem, das in allen Industrieländern besteht und Gegenstand der jeweiligen länderspezifischen Agrarpolitik ist, um die **Ernährung** nicht der Volatilität des Marktes auszusetzen.

Die auf den Bodenmarkt wirkenden Kräfte:

Das enorme Wertschöpfungsgefälle weckt breites Kaufinteresse an landwirtschaftlichem Land und Bauten, jedoch nicht, um selbst **Lebensmittel zu produzieren**, sondern,

- um Kapital anzulegen,
- um Land zu kaufen in der Erwartung, es werde später zu Bauland,
- um Liegenschaften an landschaftlich attraktiven Standorten zu kaufen in der Absicht, sie für eigenes Wohnen und Freizeit (mit und ohne Hobbylandwirtschaft) auszugestalten.

Dieser Nachfragedruck *nichtlandwirtschaftlicher* Käufer nach Standorten ausserhalb der Bauzonen in der Landwirtschaftszone steigt mit der Zahl der Gesamtbevölkerung ständig an. Im Zusammenhang mit dem Wachstum des City-State nehmen die Bedürfnisse an Freizeit- und Erholungsraum quantitativ und qualitativ zu. Dabei werden im am dichtesten besiedelten Land Europas das Artensterben und ökologische Defizite einseitig zu Lasten der Landwirtschaft thematisiert. Durch eine unverhältnismässige Zuwanderung spitzt sich der Raumkonflikt immer mehr zu. *Der Green New Deal besteht nun darin, den Wachstumskonflikt des City-State als ökologischen Konflikt der Naturgrundlage im ländlichen Raum, der durch die Landwirtschaft verursacht werde, darzustellen.* Daraus wird die Forderung nach Extensivierung der Landwirtschaft abgeleitet, um das ökologische Defizit auszugleichen. Der City-State gewinnt dadurch Komplementärraum für Freizeit und Erholung. Die **Ernährung des City-State** wird damit zu Gunsten der ökologischen Vielfalt des Komplementärtraumes der weiterwachsenden City in technologische Nischen und ins globale Hinterland verlegt!

Diese Wende soll als «Deal», als «green» Deal, als «new» green Deal umgesetzt werden. Es ist genau das, was ohne Innenkolonisation, ohne Raumplanung, ohne Bodenrecht, ohne Agrarpolitik ganz nach dem reinen Unternehmertum auf den Immobilien- und Geldmärkten sich verwirklicht hätte! Wir werden im Rahmen der AP 2030 auf diesen Richtungswechsel näher eingehen.

Das Bäuerliche Bodenrecht ist somit, wie wir gesehen haben, nicht Anhängsel der Agrarpolitik sondern selbständige innenkolonisatorische Errungenschaft der Raumordnung.

Aufgrund der festgestellten asymmetrisch wirkenden Kräfte auf die **Landwirtschaftszone** hat das **Bodenrecht** beim Grundstückshandel in der Landwirtschaftszone folgende Prinzipien durchzusetzen:

- das **Prinzip der Selbstbewirtschaftung**: Bodeneigentum und Bodenbewirtschaftung müssen eine wirtschaftliche Einheit bilden. **Der Boden gehört demjenigen, der ihn bearbeitet.** Nur derjenige, der den Boden selber bearbeitet, darf Boden erwerben.
- der Erwerbspreis des Bodens muss an **den wirtschaftlichen Ertrag des Bodens** gebunden sein. Bodenpreis und hypothekarische Belastung sind auf dem Landwirtschaftlichen Boden zu begrenzen.
- aufgrund der **Grundstruktur des Familienbetriebs** ergibt sich, dass der Landwirtschaftsbetrieb sowohl Produktionseinheit wie auch Wohnheimstätte ist. Bezüglich der Wohnstätte sind familien- und personenrechtliche Ansprüche zu regeln.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	<p>Gestützt auf...</p> <p>Es soll neben den anderen Artikeln der Bundesverfassung auch Art. 75, Raumplanung, der Bundesverfassung ergänzt werden.</p>	<p>Art. 75 Raumplanung</p> <p>1 Der Bund legt Grundsätze der Raumplanung fest. Diese obliegt den Kantonen und dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes.</p> <p>2 Der Bund fördert und koordiniert die Bestrebungen der Kantone und arbeitet mit den Kantonen zusammen.</p> <p>3 Bund und Kantone berücksichtigen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben die Erfordernisse der Raumplanung.</p> <p>Es geht im BGGB ausdrücklich auch um die "zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes".</p>
Art. 4, Abs 2	Unklarheit	<p>Landwirtschaftliche Grundstücke und landw. Gewerbe können gemäss Vorschlag durch Aktiengesellschaften oder Gesellschaften mit beschränkter Haftung erworben werden, wenn drei Viertel des Stimmrechtes und des Kapitals natürlichen Personen gehören, die zugleich Selbstbewirtschafter sind.</p> <p>Unklar ist, warum die Aktiven der juristischen Person nur zur Hauptsache, also zu 51 % (?) aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen soll.</p> <p>Es fragt sich, ob das wirklich eine nennenswerte Verbesserung gegenüber dem bestehenden Art. 4 Abs. 2 darstellt.</p> <p>Der Selbstbewirtschafter als Eigentümer einer Aktiengesellschaft ist im Grunde ein Widerspruch: Der <i>Selbstbewirtschafter</i> optimiert das <i>Einkommen durch Lebensmittelproduktion</i>, der <i>Aktieneigentümer</i> optimiert das Rendement des Aktienkapitals. Das kann eben Erwerbsformen begünstigen, die</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>sich von der Lebensmittelproduktion Richtung ländliche Dienstleistung, Paralandwirtschaft, Playground-Dienstleistungen für den City-State verschieben.</p> <p>Dass Stiftungen, Fonds und andere „verselbständigte Vermögen“ nicht als Selbstbewirtschafter gelten im Gegensatz zu Aktiengesellschaften (AG) und Gesellschaften (GmbH) mit beschränkter Haftung, sollte in der vorliegenden Gesetzesänderung explizit erwähnt werden.</p>
Art. 9, Abs. 1	Frage ; Wie werden Genossenschaften beurteilt?	<p>AG und GmbH gelten als Selbstbewirtschafter, wenn drei Viertel des Aktienkapitals natürlichen Personen gehört, die Selbstbewirtschafter sind.</p> <p>Diese vorgeschlagene Einschränkung ist zu begrüßen. Sie steht aber in einem Widerspruch zu Art. 4, Abs. 2. wonach die Bestimmungen über das landwirtschaftliche Gewerbe für Gesellschaften gelten, deren Substanz lediglich mehr als zur Hälfte ein landwirtschaftliches Gewerbe betreffen muss.</p>
Art. 10 Abs. 1	Es fehlt die Begründung der Erhöhung der Belehnungsgrenze	Der Neuberechnung des Ertragswertes ist in Ordnung und als eine Korrektur zur aktuellen Zinspolitik zu verstehen. Ob die Erhöhung der Belehnungsgrenze an sich sinnvoll ist, sollte wie schon oben erwähnt, begründet werden?
Art. 18, Abs. 4 Art, 52, Abs. 2	Zustimmung	Die Festsetzung der Amortisationsfristen ist auch zuhanden der Ertrags- und Verkehrswertschätzungen bzw. Übernahmepreis notwendig. Ebenso die Berücksichtigung besonderer Umstände.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 42, Abs. 1 Art. 49, Abs. 1, Ziff. 2	Zustimmung	Die Ehegattenregelung ist ein notwendiger Schritt.
Art. 60, Abs. 1 lit. f	Zustimmung	Die vorgeschlagene Ergänzung, dass es um den Pächter des landwirtschaftlichen Gewerbes geht, ist wichtig, um auch hier diese Möglichkeit auf einen „selbstbewirtschaftenden“ Pächter einzuschränken und Missbräuche auszuschließen. (siehe LPG)
Art. 60, Abs. 1 lit. j	Zustimmung	Das Zerstückelungsverbot darf nicht Maßnahmen zur Strukturverbesserungen, die eigentumsmäßige Neugruppierungen beinhalten können, ausschliessen. Es ist deshalb sachgerecht, das Zerstückelungsverbot vorliegend durch die Bewilligungsbehörde im Lichte der Strukturverbesserung, wozu es ja errichtet wurde, direkt zu handhaben.
Art. 61, Abs. 1	Zustimmung	Die vorgeschlagene Erweiterung der Erwerbsbewilligung auf Aktien- und Stimmanteile ist sachgerecht.
Art. 62 lit. h	Erwerbsbewilligung wieder einführen	Der bewilligungsfreie Erwerb von Realersatz wurde im Vorschlag gestrichen. Dies ist notwendig. Anlässlich der vielen Gewässeraufweitungen und des damit breit in Gang kommenden Kulturlandverlustes hilft die vorgeschlagene Streichung, diesen Prozess zumindest nicht noch weiter anzuheizen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Der Realersatz bleibt gemäss Art. 65 Abs. 1 lit b auf Projekte beschränkt, die diesen Flächen im Projekt konkret ausweisen müssen. Der vorsorgliche Landerwerb mit dem weitläufigen Argument des „Hochwasserschutzes“ wird so gebremst und zumindest nicht mehr angeheizt.</p> <p>Hier wäre jedoch zu prüfen, ob auch aus dieser Erfahrung mit dem „Hochwasserschutz“, der oft mit ausgreifenden Renaturierungsprojekten (mit oft nur sehr geringem Revitalisierungseffekt) argumentativ verknüpft wird, nicht doch mit einer Erwerbsbewilligung wieder mehr Nachachtung verschafft werden muss! Denn es sind mit dem Kulturlandverlust direkt die strukturellen Probleme der betroffenen Landwirtschaftsbetriebe verbunden, welche die Bewilligungsbehörde weit besser überblickt, da der Landverlust unter dem völlig unklaren Begriff „Aufweitung“ weit über den Perimeter der Gewässer hinauswirkt und einer sachlichen Nachprüfung zu häufig nicht standhält.</p> <p>Auf einem anderen Blatt steht die weiter fortschreitende Landnahme für Infrastrukturvorhaben, die alle letztlich durch die wachsenden Agglomerationen verursacht werden. Die Landpreise auf Landwirtschaftsland tief zu halten, ist ganz klar im Sinne der Landwirtschaft. Nicht im Sinne der Landwirtschaft ist es, wenn die fortschreitende Zweckentfremdung des Kulturlandes zu Tiefpreisen erfolgt und dabei vom bäuerlichen Bodenrecht ‚profitiert‘.</p>
Art. 64 Abs. 1 lit. d, e und h	Unklarheit	„Bei fehlender Selbstbewirtschaftung...“. Was ist genau gemeint? Sind es Flächen, die von der Landwirtschaft weder als Eigen- noch als Pachtland bewirtschaftet werden?

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 64 Abs. 1 lit. d,	Überlagernde Schutzzonen, Wirkung ausführen	Lit. d setzt voraus, dass eine Schutzzone nach Art. 17 RPG festgesetzt ist. Wie wird die Bewilligung gehandhabt, wenn die Schutzzone beispielsweise eine die Landwirtschaftszone überlagernde Zone ist?
Art. 71, Abs 1	Zustimmung	Die Erweiterung des Widerrufs auf nichteingehaltene Auflagen ist zu befürworten.
Art. 71 Abs. 1bis	Zustimmung	dito
Art. 71 Abs. 1 zweiter Satz	Zweifel an der Erhöhung der Fremdkapitalbelastung	Die Erhöhung der Belastungsgrenze von 35 auf 50 % des Ertragswertes wird mit der „Erleichterung der Finanzierung“ begründet. Weitere Überlegungen dazu fehlen im Bericht. Zwar sind zurzeit die Zinsen tief, auch aufgrund der längerfristigen Politik der Zentralbanken. Man könnte aber auch angesichts tiefer Zinsen die staatlichen Investitionskredite erhöhen, ev. als eine Anlageform „überschüssigen Kapitals“ in Zeiten von wieder drohenden Negativzinsen.
Art. 75 Abs. 1 lit. e	Zustimmung	Keiner Belastungsgrenze sollen gemäss Vorschlag Grundpfandrechte unterliegen. Dies u.a. zur Absicherung anerkannter familiärer güterrechtlicher Ansprüche. Dies entspricht den Änderungen in Art. 42 und 49.
		SVIL, HB, 8. Januar 2025



PUSCH
Praktischer Umweltschutz
Hottingerstrasse 4
Postfach
8024 Zürich

Telefon +41 44 267 44 11
Direkt +41 44 267 44 xx
x.y@pusch.ch
www.pusch.ch

Zürich, 7. Februar 2025

Stellungnahme der Stiftung Pusch – Praktischer Umweltschutz zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüssen

Sarah Delley, Projektleiterin Biodiversität

Pusch – Praktischer Umweltschutz

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGGB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGGB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten,

aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;

e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und

Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von

Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGb den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGb), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGb, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend**. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resoluteres Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlages auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüßen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

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	Schweizerischer Wasserwirtschaftsverband
Adresse / Indirizzo	Rütistrasse 31, 5400 Baden
Datum / Date / Data	10. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Mit der Verschärfung der Möglichkeit zum Realersatz werden beinahe alle Bereiche der Wasserwirtschaft negativ beeinträchtigt. Zahlreiche Hochwasserschutzprojekte sind mit Flussaufweitungen verbunden, die benachbarte Flächen beanspruchen. Bei der Sanierung Wasserkraft dienen Ausgleichsbecken unterhalb von Speicherkraftwerken der Reduktion des Schwall / Sunks. Auch dort wird im Bereich der Wasserrückgabe Land gebraucht. Solche Ausgleichsbecken lassen sich an geeigneten Orten auch als Unterbecken für Pumpspeicherkraftwerke verwenden. Dank des unkomplizierten Mittels des Landabtausches wurden viele Projekte im Einvernehmen mit den Grundeigentümern realisiert. Die Möglichkeit des Realersatzes ist daher unbedingt beizubehalten.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffré (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 62 Bst. h BGG	Verzicht auf Streichung des letzten Teilsatzes im Artikel: «sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse».	In Bezug auf diesen Artikel soll das geltende Recht beibehalten werden. Die vorgeschlagene Streichung des letzten Teilsatzes hat eine Einschränkung der Möglichkeit des Realersatzes zur Folge, welche für die Wasserwirtschaft negative Folgen hat. Wasserkraft-, Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekte profitieren heute in der Praxis stark von der Möglichkeit des Landabtausches durch den Realersatz. Eine Verschärfung wäre daher nicht zielführend und würde unter anderem zu Verzögerungen bei Projekten führen.



WWF Zürich

Hohlstrasse 110
Postfach
8010 Zürich

Tel.: 044 297 22 22
wwf-zh@wwf-zh.ch
www.wwf-zh.ch
Spenden: PC 80-43080-9

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
3003 Bern

per Mail an:
gever@blw.admin.ch

Zürich, 8. Januar 2025

Stellungnahme der WWF Sektion Zürich zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können.

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung **lehnen** wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der Motion WAK-S 22.4253 «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der



weiteren Motionen zum BGG (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGG» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} die Fläche in einer Fachplanung ökologische Infrastruktur bezeichnet ist.
 - e.^{ter} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d, e oder e^{bis} erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder



- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohrreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb *nach* den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur



Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**



Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGB auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGB unterstellt.

- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend**. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des



Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten oder der Umsetzung der ökologischen Infrastruktur) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{ter} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine



Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e ^{e^{bis}} und e^{ter}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.



Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anträge.

Freundliche Grüsse
WWF Zürich

Dr. Cornelia Hafner
Geschäftsführerin



Schweizerischer Gemeindeverband
Association des Communes Suisses
Associazione dei Comuni Svizzeri
Associaziun da las Vischnancas Svizras

Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche

DEFR
CH-3003 Berne

Par courriel :
gever@blw.admin.ch

Berne, le 7 janvier 2025

Révision partielle de la loi fédérale sur le droit foncier rural Prise de position de l'Association des Communes Suisses (ACS)

Monsieur le Conseiller fédéral,

Dans votre courrier du 27 septembre 2024, vous nous avez soumis l'objet cité en titre pour consultation. Nous tenons à vous remercier de nous avoir donné l'occasion d'exprimer notre point de vue au nom des 1 500 communes affiliées à l'Association des Communes Suisses (ACS).

Remarques générales

La révision partielle de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) vise à renforcer l'exploitation à titre personnel, la position des conjoints et l'esprit d'entreprise dans l'agriculture. Dix mesures sont proposées pour moderniser la loi. Ces réformes incluent des restrictions sur l'achat de terres agricoles, des mesures pour faciliter la transmission d'exploitations au sein des familles et des ajustements destinés à encourager la performance entrepreneuriale des exploitations agricoles. Ce projet a pour objectif de répondre à l'évolution des structures agricoles tout en favorisant une agriculture durable et une population paysanne forte.

L'ACS limite sa prise de position aux deux projets d'articles suivants, qui impactent directement le niveau communal : art. 62, let. h, et art. 64, al. 1, let. d, e et h.

Conséquences de cette révision pour les communes

Le projet de révision de la LDFR entraînera des conséquences importantes pour les communes, en limitant les travaux d'intérêt public liés à la protection contre les crues, à la revitalisation, à la protection de la nature et du paysage ainsi qu'à la conservation et à la promotion de la mise en réseau fonctionnelle des milieux naturels. Dans ce contexte, **l'ACS s'oppose aux propositions de modifications des art. 62, let. h, et art. 64, al. 1, let. d, e et h.**

L'objectif de ces articles est d'éviter la spéculation sur les terres cultivables. Cependant, les communes ne sont pas des acteurs privés, mais bien des acteurs publics dont le rôle est de mettre en œuvre des prescriptions légales notamment de protection contre les crues, de revitalisation ou encore de protection de la nature et du paysage, qui priment sur la perte de terres cultivables. Une telle restriction serait contraire à ces intérêts publics. À ce titre, l'ACS demande le maintien du régime actuel, qui permet aux communes d'acquérir des terres pour des projets d'intérêt public sans entrave.

De plus, l'ACS regrette que les conséquences pour les communes ne soient pas incluses dans le rapport, contrairement à celles pour la Confédération et les cantons, et que les experts ayant contribué à ces travaux proviennent exclusivement du milieu agricole et de la COSAC.

En vous remerciant pour votre attention, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre considération distinguée.

Association des Communes Suisses

Le président

La directrice

A blue ink signature consisting of a horizontal line with a small dot at the end.

Mathias Zopfi
Conseiller aux États

A blue ink signature in cursive script, reading "C. Kratochvil".

Claudia Kratochvil

Copie à : UVS

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	Finanzdepartement Basel-Stadt (Immobilien Basel-Stadt)
Adresse / Indirizzo	Fischmarkt 10 4001 Basel
Datum / Date / Data	

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Die geplante Änderung des bürgerlichen Bodenrechts zielt darauf ab, die Selbstbewirtschaftung zu stärken, überhöhte Bodenpreise zu verhindern und die Position der Ehegatten sowie die unternehmerische Flexibilität in der Landwirtschaft zu fördern. Während die geplanten Massnahmen die Nachhaltigkeit und Struktur des bürgerlichen Grundeigentums unterstützen sollen, könnten sie zugleich die Nutzung und Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Grundstücke für städtische Entwicklungsprojekte einschränken. Die Revision wirkt sich auf den Kanton Basel-Stadt insbesondere dadurch aus, dass der Erwerb von Ersatzflächen für den Kanton neu Bewilligungspflichtig wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<i>Art. 62 Bst. h</i> 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.	Zustimmung	Für den Erwerb von Ersatzflächen zur Hochwassersicherung und für Naturschutzprojekte sollen strengere Regelungen gelten, um überhöhte Bodenpreise zu verhindern.
Art. 10 Abs. 1 1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenz-zinssatz verzinst werden kann; der Referenzzinssatz entspricht	Zustimmung	Heute besteht eine Diskrepanz zwischen der Definition des Ertragswertes auf Stufe Gesetz und auf Stufe Verordnung bzw. Schätzungsanleitung. Die Definition wird nun auf jene der Schätzungsanleitung angepasst.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>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>Art. 18 Abs. 4</p> <p>4 Diese Investitionen werden 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>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 Geschwistern, den Scheidungswilligen führen.</p> <p>Hofübergaben würden teurer, jedoch könnte damit ein Beitrag an mehr Gerechtigkeit unter den Generationen, den Erben, den Geschwistern, den geschiedenen Ehegatten 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>Antrag: Art. 213 Abs. 3 (neu) ZGB:</p> <p>³ Investitionen werden nach Massgabe von Art. 18 Abs. 4 BGGB angerechnet.</p>	<p>Art. 213 ZGB ist analog Art. 18 Abs. 4 BGGB anzupassen. Heute sind die Art 213 ZGB, Art. 18 und 52 BGGB sinngemäss gleichlautend, was weiterhin der Fall sein muss. Es soll keine Interpretationslücken zwischen ZGB und BGGB geben.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<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. 60 Abs. 1 Bst. f</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Unter geltendem Recht kann eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot bewilligt werden, wenn auf einem zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörigen landwirtschaftlichen Grundstück oder einem Teil davon, ein Baurecht zugunsten des Pächters des landwirtschaftlichen Gewerbes errichtet werden soll. Diese Lösung ist in der Praxis dann beliebt, wenn der Grundeigentümer / Verpächter nicht selbst investieren will.</p> <p>Viele der Betriebsflächen werden dazu gepachtet. 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 landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen immer öfter eine Herausforderung. Die Erweiterung der Möglichkeit der Ausnahmebewilligung für die Errichtung eines Baurechts auf die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe dazu gepachteten landwirtschaftliche Grundstück erhöht den Handlungsspielraum der investitionswilligen Betriebsleiter und bewahrt gleichzeitig dem Verpächter die Möglichkeit nicht selbst investieren zu müssen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<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 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Das BGGB bezweckt die Struktur der bodenbewirtschaftenden Landwirtschaft zu verbessern und namentlich Familienbetriebe zu erhalten (Art. 1 Abs. 1 Bst. a). Es räumt daher 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 Strukturen. Letzteres wirkt sich positiv auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Betriebe aus. Dieses strukturpolitische Leitbild des BGGB funktioniert. Seit Einführung des BGGB 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. Zur Erhöhung der unternehmerischen Entscheidungsfreiheit und der Flexibilität, der Möglichkeit zur Spezialisierung und zur Verbesserung der Situation bei der Betriebsnachfolge unterstützt der Kanton Basel-Stadt die Möglichkeit der Realteilung für landwirtschaftliche Gewerbe, wenn nach der Realteilung zwei oder mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 Absätze 1 bis 3 BGGB weiterbestehen.</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>Ablehnung</p>	<p>Eine solche Regelung würde einen erheblichen bürokratischen Mehraufwand verursachen, da die Behörde Kontrollen durchführen müsste, um die Einhaltung der Auflagen / Bedingungen sicherzustellen. Dies wäre mit einem unverhältnismässig hohen administrativen Aufwand verbunden.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art 73 Abs.1	Zustimmung	<p>Die Anhebung des Prozentsatzes des landwirtschaftlichen Ertragswerts von 35 auf 50 Prozent fördert gezielt den Erhalt des „Bauernstands“. Vor allem grössere landwirtschaftliche Betriebe stehen zunehmend vor der Herausforderung, wirtschaftlich tragfähige Finanzierungen sicherzustellen. Dies betrifft sowohl innerfamiliäre Betriebsübertragungen als auch Verkäufe an externe Dritte.</p>

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 Glarus
Adresse / Indirizzo	Kanton Glarus Rathaus 8750 Glarus
Datum / Date / Data	07.01.2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Ausgangslage

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 (im Nachgang zur gescheiterten Vorlage AP22+) fundiert zu prüfen und zu diskutieren, eine angepasste Vorlage auszuarbeiten und diese als eigenständiges Geschäft dem Parlament bis spätestens Ende 2025 zu unterbreiten. Im Fokus des Auftrages 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.

Änderungsbedarf aus Sicht Kanton Glarus

Die Ziele und Mittel des BGBB sind in Artikel 1 festgehalten und werden vom Kanton Glarus uneingeschränkt geteilt. Das BGBB bezweckt das bäuerliche Grundeigentum zu fördern und stellt hierbei auf das Selbstbewirtschaftungsprinzip ab. Namentlich sind Familienbetriebe gemeint. Dennoch stellt sich die Frage, ob die Beschränkungen im Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben, so wie sie das BGBB vorsieht, den gesellschaftlichen Entwicklungen der letzten 30 Jahre noch vollkommen gerecht werden. Der steigende Anteil Pachtland der Landwirtschaftsbetriebe deutet darauf hin, dass landwirtschaftliche Grundstücke trotz Aufgabe der Selbstbewirtschaftung nicht (sofort) verkauft werden, sondern als Einzelgrundstücke verpachtet werden.

Es kann vermehrt beobachtet werden, dass Käufer welche nicht Selbstbewirtschafter sind, eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung beanspruchen wollen. Zudem nimmt der Erwerb von Landwirtschaftsland durch das Gemeinwesen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, wie Infrastrukturen aller Art, bereits heute zu. Solche im öffentlichen Interesse liegende Vorhaben können durch die Bewilligungsbehörde gutgeheissen werden, doch fordern betroffene Grundeigentümer als Entschädigung regelmässig Realersatz.

Die zunehmende Spezialisierung der Landwirtschaftsbetriebe ist sowohl eine Folge des Strukturwandels wie auch der Marktverhältnisse. Die Spezialisierung, das Wachstum und die Neuausrichtung verursachen Investitionen und Kosten. So sind die Bilanzsummen der Landwirtschaftsbetriebe im Schnitt stark gewachsen. Diese steigenden Werte werden bei der Finanzierung von Investitionen oder Hofübergaben zur Herausforderung.

Aufgrund des ausgeführten Änderungsbedarfs unterstützt der Kanton Glarus die folgenden Anpassungen des BGBB:

- Stärkung der Selbstbewirtschaftung
- Stärkung der Position der Ehegatten

- Stärkung des Unternehmertums

Durch:

- Präzise Regelungen zu den juristischen Personen (AG und GmbH, deren Hauptaktivum aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe besteht);
- Erhöhung Belastungsgrenze als Anpassung an das Niveau des heutigen Finanzierungsbedarfs;
- Möglichkeit ein landwirtschaftliches Gewerbe aufzuteilen (sofern jeder daraus entstehende Teil für sich wiederum ein landwirtschaftliches Gewerbe ist);
- Widerruf einer Erwerbsbewilligung aufgrund nicht eingehaltener Auflagen (Kompetenz Bewilligungsbehörden).

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 4 Abs. 2	Zustimmung	Als Folge des neuen Art. 9 Abs. 3
Art. 9 Abs. 3	Zustimmung	Die Erweiterung und Klärung der Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung wird begrüsst.
Art. 10 Abs. 1	Zustimmung	Klärung der Umschreibung sowohl auf Gesetzesstufe wie in der Schätzungsanleitung.
Art. 18 Abs. 4	Zustimmung	Die Abschreibungen zu differenzieren je nach Investitions-massnahme ist erwünscht.
Art. 42 Abs. 1	Zustimmung	Klärung und Erweiterung der Rangordnung der Vorkaufsbe-rechtigten.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	Zustimmung	Als Folge des neuen Art. 42 Abs. 1
Art. 52 Abs. 2	Zustimmung	Abschreibungsdifferenzierung nach Art. 18 Abs. 4
Art. 60 Abs. 1 Bst. f	Zustimmung	Erhöht die Chancen für den Pächter ein Baurecht (Baustand-ort) zu erhalten. Zudem sind Verpächter selten bereit selber zu investieren.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 60 Abs. 1 Bst. j (neu)	Zustimmung	Schafft Spielraum bzw. erhöht die Entscheidungsfreiheit bei der Regelung der Betriebsnachfolge. Kann den Strukturwandel verlangsamen und dazu beitragen, dass grosse Betriebe nicht nur an einen Nachfolger gehen, für den die Finanzier- und Tragbarkeit nicht mehr zu stemmen ist.
Art. 61 Abs. 1	Zustimmung mit Ergänzung Wer... ...und Stammanteile oder Stimmrechte einer...	Zur Klärung der Rechtssicherheit ergänzen mit den Stimmrechten.
Art. 62 Bst. h	Ablehnung.	Festhalten an der bisherigen bewährten Praxis.
Art. 64 Abs. 1 Bst. d	Zustimmung	In einer etwas weniger präzisen Form war dies bisher schon möglich.
Art. 64 Abs. 1 Bst. e	Zustimmung	
Art. 64 Abs. 1 Bst. h	Zustimmung	Als Folge der Neufassung von Art. 4 und 9
Art. 71 Abs. 1	Zustimmung	Präzisierung für Bewilligungsbehörde → erhöht Rechtssicherheit.

Kaspar Becker
Landammann

Arpad Baranyi
Ratsschreiber

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	Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture (CNAV)
Adresse / Indirizzo	Aurore 4 2053 Cernier
Datum / Date / Data	Mercredi 8 janvier 2025 Yann Huguelit, Directeur

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

La CNAV remercie le DEFR de lui donner la possibilité de faire part de ses remarques au sujet du projet de modification de la LDFR.

Le droit foncier rural est un pilier essentiel des mesures en faveur du maintien d'une agriculture familiale dans notre pays. Aussi, nous avons soutenu la motion 22.4253 prévoyant une pérennisation du principe d'exploitation à titre personnel, une meilleure prise en compte des conjoints ainsi qu'un renforcement de l'esprit d'entreprise. Dans les grandes lignes, les propositions du Conseil fédéral nous semblent aller dans le bon sens même si quelques adaptations sont encore nécessaires. De plus, il nous paraît essentiel que les modifications apportées puissent non seulement être écrites dans la loi et les ordonnances mais soient surtout applicables concrètement et pragmatiquement sur le terrain. La coordination avec les cantons est à ce sujet indispensable. Enfin, si le transfert de compétence entre l'OFJ (DFJP) et l'OFAG (DEFR) devait être validé, il est indispensable que les compétences nécessaires à la gestion de la LDFR soient transférées au sein de l'OFAG. Sur le principe même, nous préférons toutefois que ce dossier, purement légal, reste attribué au DFJP.

Concernant les remarques de détails, nous soutenons la plupart des points compris dans la prise de position de l'Union Suisse des Paysans et nous nous permettons ici de revenir uniquement sur les éléments prioritaires pour nous.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Préambule	vu les articles 26, 36, 104, 104a et 122 de la Constitution,	La référence à l'art. 104a relatif à la sécurité alimentaire est indispensable.
Art. 4, al. 2	Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi à une participation de trois quarts à une personne morale constituée en société anonyme dont l'actif consiste principalement en une entreprise agricole.	Pour des raisons de simplification administrative, nous demandons que les proportions appliquées dans le cadre de la reconnaissance pour toucher les paiements directs soient reprises dans les différents articles concernant les personnes morales.
Art. 4, al. 2bis (nouveau)	Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi à une participation de deux tiers à une personne morale constituée en société à responsabilité limitée dont l'actif consiste principalement en une entreprise agricole.	
Art. 9, al. 3	L'exploitation à titre personnel peut être réalisée par une société anonyme ou une société à responsabilité limitée , à condition que plus des trois quarts du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel, ou une société à responsabilité limitée, à condition que plus des deux tiers du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel . Toutes les parts sociales de la personne morale doivent être détenues par des personnes physiques	Voir remarque ci-dessus.
Art. 60, al. 1, let. j	L'entreprise agricole est divisée en plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7. L'art. 7, al. 4, let. b n'est pas applicable.	Nous soutenons cette adaptation qui permettra de mieux tenir compte de l'agrandissement régulier des exploitations agricoles ainsi que de leurs spécialisations. Une bonne coordination avec les autres législations, aménagement du territoire notamment, ainsi qu'avec les cantons sera toutefois indispensable.
Art. 61, al. 1	Quiconque veut acquérir une entreprise agricole, un immeuble agricole ou des actions et des parts sociales d'une	Nous soutenons le principe de cet alinéa mais souhaiterions une formulation plus précise et moins sujette à interprétation

	personne morale dont l'actif se compose pour l'essentiel d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles doit obtenir une autorisation.	et donc à potentiel risque juridique que « pour l'essentiel ».
Art. 64, al. 1, let. d	L'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger au sens de l'art. 17 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ⁴ ou un objet d'importance nationale au sens de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage est concerné et l'acquéreur l'acquiert dans le but d'assurer cette protection et il démontre que la protection est ainsi mieux assurée à long terme pour autant qu'aucun exploitant à titre personnel ne peut garantir le respect des intérêts de protection en respectant les charges nécessaires ;	Il est important de préciser que la priorité doit aller à la recherche d'un exploitant à titre personnel car la preuve de garantie de protection à long terme est facile à apporter pour une organisation de protection de la nature. Il y aurait donc un risque important que de grandes surfaces agricoles se retrouvent à long terme hors de la propriété d'exploitants à titre personnel.
Art. 73, al 1, 2° phrase	Art. 73, al. 1, 2e phrase 1 Les immeubles agricoles ne peuvent être grevés de droits de gage immobilier que jusqu'à concurrence de la charge maximale. Celle-ci correspond à la somme de la valeur de rendement agricole augmentée de 5035 % et de la valeur de rendement des parties non agricoles.	La CNAV soutient le maintien de la charge maximale à 135 % de la valeur de rendement. De manière à éviter tout endettement non supportable, la rentabilité doit faire aussi l'objet d'un contrôle. Un dépassement de charge est possible moyennant des justificatifs. Généraliser l'augmentation de charge compte tenu du nouveau guide d'estimation de valeur de rendement est un risque d'augmenter l'endettement des domaines agricoles.
Art. 79, al. 2	Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) justice et police (DFJP) statue sur la reconnaissance et publie sa décision dans la Feuille fédérale.	Voir remarques générales
LBFA Art. 58, al. 1	Les actes cantonaux qui se fondent sur la présente loi doivent être portés à la connaissance du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche justice et police.	

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 Thurgau
Adresse / Indirizzo	Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Verwaltungsgebäude, Promenadenstrasse 8, 8510 Frauenfeld
Datum / Date / Data	7. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Wir begrüßen grundsätzlich die vorgeschlagenen Änderungen – mit Ausnahme der vorgeschlagenen Anpassungen der Art. 62 lit. h und Art. 64 Abs. 1 lit. d und lit. e. Die Anpassungen vereinfachen den Vollzug des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11). Gerade im Bereich der juristischen Personen sind die Präzisierungen sehr hilfreich.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 4 Abs. 2	Abs. 2 ist wie folgt zu ändern: ² Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von <i>mehr als</i> drei Vierteln an einer juristischen Person, deren Aktiven zu Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.	Die Änderung der Mehrheitsbeteiligung (51 %) zu drei Vierteln stärkt die Position des Selbstbewirtschafters oder der Selbstbewirtschafterin innerhalb der Kapitalgesellschaft. Sie ist auch strukturpolitisch erwünscht. Mit der vorgeschlagenen Formulierung bleibt jedoch unklar, was mit den drei Vierteln genau gemeint ist. Wir gehen davon aus, dass es sich um einen Schwellenwert handelt, ab dem die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten. Dies sollte im Wortlaut klarer zum Ausdruck kommen. Die Erläuterungen sind entsprechend zu präzisieren.
Art. 9 Abs. 3	Abs. 3 ist wie folgt zu ändern: ³ Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern <i>mindestens</i> drei Viertel des Kapitals und der Stimmrechte im Besitz von natürlichen Personen sind, die Selbstbewirtschaftler sind. Sämtliche Anteilsrechte der juristischen Person müssen von natürlichen Personen gehalten werden.	Der neue Absatz schafft Klarheit, wann eine juristische Person als Selbstbewirtschafterin betrachtet werden kann. Er stärkt das Selbstbewirtschaftprinzip auf zwei Wegen, indem mindestens drei Viertel des Kapitals und des Stimmrechts im Besitz des Selbstbewirtschafters oder der Selbstbewirtschafterin sein müssen und dass alle Anteilsrechte von natürlichen Personen gehalten werden müssen. Mit dem Einschluss der drei Viertel (mindestens) werden die Beteiligungsverhältnisse mit Art. 64 Abs. 1 lit. h synchronisiert.
Art. 10 Abs. 1	Zustimmung	Die Revision der Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes im Jahr 2018 hätte zu massiven

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		Verwerfungen beim Ertragswert geführt, wenn der geltende Art. 10 Abs. 1 konsequent angewendet worden wäre. Mit der Neudefinition wird der Kunstgriff legalisiert, und das Gesetz und die Schätzungsanleitung werden in Einklang gebracht.
Art. 18 Abs. 4	<p>Abs. 4 ist wie folgt zu ändern:</p> <p>⁴ Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Investitionen in Anlagen: über 10 Jahre; b. Investitionen in Gebäude <i>und Meliorationen sowie Zukäufe von Gewerben und Boden</i>: über 20 Jahre; c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre 	<p>Der neue Absatz schafft nicht nur klare Verhältnisse, sondern auch Planungssicherheit für den Betriebsleiter oder die Betriebsleiterin und einen als gerechter empfundenen erhöhten Anrechnungswert bei Betriebsübergaben.</p> <p>Wir schlagen die Vereinfachung vor, weil es nicht nachvollziehbar ist, weshalb Investitionen in ein Gebäude im Rahmen eines Gewerbekaufs in 25 Jahren und Direktinvestitionen in ein Gebäude in nur 20 Jahren abgeschrieben werden sollen.</p> <p>Mit dem Streichen von „über“ wird ein möglicher Interpretationsspielraum eliminiert.</p>
Art. 41 Abs. 1	<p>Abs. 1 ist wie folgt zu ergänzen:</p> <p>¹ Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Veräußerer eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks <i>und dessen Ehegatte</i> Anspruch auf den Gewinn hat, wenn diese weiterveräußert werden. Dieser Anspruch untersteht den Bestimmungen über den Gewinnanspruch der Miterben, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben.</p>	<p>Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen zu Art. 75 Abs. 1 lit. e.</p> <p>In Art. 75 Abs. 1 lit. e soll neu geregelt werden, dass auch die Sicherung des Gewinnanspruchs des Ehegatten des Veräußerers oder der Veräußerin nicht der Belastungsgrenze untersteht. Diese Ergänzung nützt nichts, wenn der Gewinnanspruch des Ehegatten in Art. 41 Abs. 1 vertraglich nicht vereinbart werden kann.</p> <p>Die Revision hat unter anderem zum Ziel, die Stellung des Ehepartners zu stärken. Mit der Ergänzung von Art. 41 Abs. 1 würde dies konkretisiert.</p>
Art. 42 Abs. 1 Ziff. 2 und Art. 49 Abs. 1	Aus landwirtschaftlicher Sicht stimmen wir den	Mit der Aufnahme des Ehegatten als vorkaufsberechtigte

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ziff. 2	<p>vorgeschlagenen Änderungen zu.</p> <p>Aus steuerrechtlicher Sicht sind die mit der Übertragung des Betriebs auf den Ehepartner zusammenhängenden Steueraspekte nochmals genau zu prüfen und auch in der Botschaft zu adressieren. Allenfalls ist in solchen Konstellationen ein gesetzlich normierter Steueraufschubtatbestand vorzusehen, der bei einer späteren oder finalen Veräusserung innerhalb einer Sperrfrist die Besteuerung der stillen Reserven sicherstellt (analog Umstrukturierungstatbestände).</p>	<p>Person wird der Revisionsauftrag, die Rolle des Ehepartners zu stärken, erfüllt. Aus landwirtschaftlicher Sicht schätzen wir die Wirkung der neuen Gesetzesbestimmung als gering ein, zumal der Verkauf eines landwirtschaftlichen Gewerbes ohne Zustimmung des Ehegatten nach Art. 40 Abs. 1 BGGB nicht möglich ist. Die Ergänzung läuft den Zielsetzungen des BGGB nicht entgegen.</p> <p>Aus steuerrechtlicher Sicht kann die vorgeschlagene Regelung, dass Ehepartnern unter gewissen Bedingungen ein Vorkaufsrecht zum Ertragswert zusteht, dazu führen, dass die auf dem Betrieb lastende latente Steuerlast der stillen Reserven verloren geht (kumulierte Abschreibungen, die nach Übertragung des Betriebs auf den Ehepartner weitgehend untergehen, da der Ertragswert häufig tiefer liegt als der Buchwert).</p>
Art. 52 Abs. 2	Zustimmung	Der neu eingefügte Verweis schafft Rechtssicherheit.
Art. 60 Abs. 1 lit. f	Zustimmung	Die Möglichkeit, Baurechte neu auf allem Pachtland und nicht nur auf solchem, das zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, errichten zu können, schafft für investitionswillige Landwirte mehr Standortoptionen. Das Raumplanungsrecht setzt Bauvorhaben auf Einzelparzellen für „Neueinsteiger“ in die Landwirtschaft Grenzen, so dass nicht ein Bau-boom auf Einzelflächen zu erwarten ist. Im Thurgau ist die Öffnung auf alle Pachtflächen für den Obstbau bedeutsam.
Art. 60 Abs. 1 lit. j	Abs. 1 lit. j ist zu streichen	Mit dem neu eingeführten lit. j wird faktisch der seit dem 1. Januar 2004 aufgehobene Art. 60 Abs. 1 lit. b wieder aktiviert. Er steht quer in der bodenrechtlichen und agrarpolitischen Landschaft. Zentrales Element des BGGB ist, dass landwirtschaftliche Gewerbe wachsen können, damit der Zweckartikel bezüglich Leistungsfähigkeit und verbesserter

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		Strukturen erfüllt wird. Der neue Vorschlag lässt es zu, dass grosse Betriebe, die leistungsstark sind und auch bei liberalisierteren agrarpolitischen Rahmenbedingungen existenzfähig wären, wieder in zwei oder mehrere Betriebe aufgeteilt werden können, die diese Stärke nicht mehr aufweisen. Er entspringt einem Denken in alten Strukturen. Wir wollen Betriebe, die nicht am Tropfen der Direktzahlungen hängen müssen, sondern davon unabhängig werden.
Art. 61 Abs. 1	Abs. 1 ist wie folgt zu ändern: ¹ Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder Aktien und Stammanteile <i>oder Stimmrechte</i> einer juristischen Person erwerben will, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, braucht dazu eine Bewilligung.	Die Ergänzung schafft aus Vollzugssicht Klarheit und hilft, das Einfallstor für Nichtselbstbewirtschafter oder -bewirtschafterin in den landwirtschaftlichen Bodenmarkt über juristische Personen zu schliessen. Uns erscheint wichtig, dass auch die Stimmrechte aufgeführt werden. Aktiengesellschaften kennen verschiedene Arten von Aktien, darunter auch solche ohne Stimmrechte. Fehlen die Stimmrechte, kann trotz Kapitalmehrheit das Durchgriffsrecht nicht ausgeübt werden. Damit entfällt die eigentümerähnliche Stellung, die erforderlich ist, um als Selbstbewirtschafter zu gelten.
Art. 62 lit. h	Wir stimmen der vorgeschlagenen Änderung grundsätzlich nicht zu.	Der Erwerb von Realersatz für Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekte wird im Kanton Thurgau durch das kantonale Gesetz über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG; RB 721.1) geregelt. Eine Bewilligung für den vorsorglichen Landerwerb ist folglich eine Formalie. Es liegt in der Natur der Sache, dass im Zusammenhang mit der Umsetzung von Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekten landwirtschaftliches Land verloren geht. Es besteht nur ein räumlich beschränkter Spielraum. Um des-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>halb die Betroffenheit der Landwirtschaft möglichst zu minimieren, muss unkompliziert Realersatz gesucht und auch vorsorglich erworben werden können.</p> <p>Die Umsetzung von Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekten, wie z.B. des Generationenprojekts Thur3, das die Hochwassersicherheit im Thurtal erhöhen soll, wird durch eine Anbindung des vorsorglichen Landerwerbs an den gesetzlichen Maximalpreis deutlich erschwert. Damit wird generell die Sicherstellung der Hochwassersicherheit im Kanton Thurgau stark behindert.</p> <p>Der Umgang mit vorsorglichem Landerwerb erfolgt im Kanton Thurgau in der Regel massvoll. Die entsprechenden Ressourcen sind beschränkt, und in der kantonalen Wasserbaugesetzgebung ist der haushälterische Umgang mit Kulturland vorgeschrieben.</p> <p>Wir lehnen deshalb die Anpassung ab.</p>
Art. 64 Abs. 1 lit. d	<p>Abs. 1 lit. d ist wie folgt zu ergänzen:</p> <p>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone nach Artikel 17 <i>Absatz 1</i> des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979² liegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem Bundesgesetz vom 1. Juli 1966³ 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>Als Schutzzonen sind nur diejenigen in Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) definiert. Diejenigen in Art. 17 Abs. 2 RPG sind keine Schutzzonen, wenn es heisst: „anstelle von Schutzzonen [...]“.</p> <p>Die Ergänzung definiert den Begriff der Schutzzone klar als diejenigen, die im Kantonalen Richtplan aufgeführt sind. Mit dem neu erforderlichen Nachweis, dass die Schutzinteressen des Objektes durch den Erwerber oder die Erwerberin besser geschützt werden, ist eine wichtige Hürde eingebaut, damit wirklich der Schutz im Vordergrund steht und nicht das Hinausdrängen der „umweltschädlichen“ Landwirtschaft.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 64 Abs. 1 lit. d und e	Auf die Einführung der vorgeschlagenen Änderungen ist zu verzichten. Die Formulierung der heutigen Fassung des BGGB ist zu belassen.	<p>Der Begriff „Objekt des Naturschutzes“ kann nicht mit einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG gleichgesetzt werden. Das Bundesgericht hat in BGE 147 II 385 festgestellt, dass eine bedrohte Tierart und der Lebensraum, in dem sich diese Art entwickelt, ein solches Objekt des Naturschutzes darstellt und somit in den Anwendungsbereich von Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB fällt. Demnach gelten schutzwürdige Lebensräume gemäss Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) und Art. 14 Abs. 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) als Objekte des Naturschutzes. Das in BGE 147 II 385 beurteilte Objekt des Naturschutzes ist keine Schutzzone gemäss Art. 17 RPG.</p> <p>Die vorgeschlagene Änderung von Art. 64 Abs. 1 lit. d und lit. e BGGB hätte zur Folge, dass bei fehlender Selbstbewirtschaftung die Erwerbsbewilligung nur noch für Flächen, die in einer Schutzzone nach Art. 17 RPG oder im Perimeter eines Objekts von nationaler Bedeutung gemäss NHG liegen, erteilt werden kann.</p> <p>Die vorgeschlagene Änderung wirkt weiter erschwerend, weil der Erwerber oder die Erwerberin zusätzlich nachzuweisen hat, dass die Schutzinteressen des Objekts durch den Kauf langfristig besser gesichert sind. Dieser Nachweis dürfte in der Praxis kaum rechtsgenügend erbracht werden können.</p> <p>Im erläuternden Bericht wird mehrmals die Enteignung als Lösungsansatz erwähnt, da im Rahmen einer Enteignung der Erwerb nach Art. 62 lit. e BGGB nicht bewilligungspflichtig ist. Es kann jedoch nicht das Ziel und auch nicht im Sinne der betroffenen Landeigentümer oder Landeigentümerin sein, den Gesetzesauftrag im Bereich des NHG auf der Basis von Enteignung umzusetzen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 64 Abs. 1 lit. h	Zustimmung	Die neu eingeführte Bestimmung ermöglicht es Nichtselbstbewirtschaftern und Nichtselbstbewirtschaftenden, sich an landwirtschaftlichen juristischen Personen zu beteiligen, ohne das Selbstbewirtschaftungsprinzip zu gefährden.
Art. 71 Abs. 1	Zustimmung	Wir begrüßen die Ergänzung des Artikels ausdrücklich. In der bestehenden Fassung von Art. 71 Abs. 1 muss die Bewilligungsbehörde dem Erwerber oder der Erwerberin, der oder die der Bewirtschaftungspflicht nicht nachkommt, nachweisen, dass er oder sie der Bewilligungsbehörde böswillig falsche Angaben gemacht hat. Faktisch ist es heute deshalb nicht möglich, einen Entscheid zu widerrufen. Mit der Ergänzung erhalten die Bewilligungsbehörden ein griffiges Instrument.
Art. 72 Abs. 1 ^{bis}	Zustimmung	<p>Bisher war nach einem rechtskräftigen Widerruf einer (Erwerbs-)Bewilligung nur die grundbuchrechtliche Rückabwicklung möglich, indem der ursprüngliche Eigentümer oder die ursprüngliche Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen wurde. Dies konnte zu neuen Komplikationen führen, wenn der Eigentümer beispielsweise gestorben oder ausgewandert ist.</p> <p>Mit der neuen Bestimmung erhält die Bewilligungsbehörde zusätzliche Instrumente, um den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen.</p>
Art. 73 Abs. 1 Zweiter Satz	Zustimmung	Die Erhöhung der Belastungsgrenze von 135 % auf 150 % des Ertragswertes führt zu etwas mehr unternehmerischem Spielraum, ohne dass für Gläubiger das Risiko erhöht wird.
Art. 75 Abs. 1 lit. e	Wenn unserem Antrag zu Art. 41 Abs. 1, den Ehegatten des Veräusserers oder der Veräusserin als gewinnanteilsberechtigten aufzunehmen,	Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen zu Art. 41 Abs. 1.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>nicht gefolgt wird, ist Abs. 1 lit. e wie folgt zu ändern:</p> <p>e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund eines rechtskräftigen Gerichtsurteils über die Ehescheidung oder Ehetrennung.</p>	<p>Die Ergänzung von Art. 75 Abs. 1 lit. e schafft klare und einfache Verhältnisse, indem es die bodenrechtliche Bewilligung nicht mehr benötigt, wenn ein rechtskräftiges richterliches Urteil vorliegt.</p> <p>Bezüglich Gewinnanspruch: Die Ergänzung des Ehegatten des Veräusserers oder der Veräusserin ergibt nur Sinn, wenn diesem oder dieser in Art. 41 Abs. 1 im Rahmen von Veräusserungsverträgen auch tatsächlich ein Gewinnanspruch eingeräumt wird. Die Revision hat unter anderem zum Ziel, die Stellung des Ehepartners zu stärken. Mit der Ergänzung von Art. 41 Abs. 1 würde dies konkretisiert.</p>
Art. 79 Abs. 2	Zustimmung	
Art. 58 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)	Zustimmung	<p>Wenn die Zuständigkeit für das BGGB vom EJPD zum WBF wechseln soll, ist es sinnvoll, auch die Zuständigkeit über das mit dem BGGB eng verbundene Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) zu transferieren.</p>

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	Kantons Schaffhausen Regierungsrat
Adresse / Indirizzo	Beckenstube 7, 8200 Schaffhausen
Datum / Date / Data	7. Januar 2025

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!

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 4 Abs. 2</i></p> <p>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.</p>	<p>Ablehnung > Beibehaltung des geltenden Rechts:</p> <p>2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln <u>Mehrheitsbeteiligung</u> an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.</p>	<p>Art. 4 Abs. 2 soll unverändert belassen werden.</p> <p>Damit behalten die im privatrechtlichen Teil des BGGB beim Erwerb von lw GW privilegierten Personen all ihre Rechte. Die Höhe der Mehrheitsbeteiligung spielt weiterhin keine Rolle. Die Grenze liegt bei 51%.</p> <p>Eine Begründung, warum diese vom Gesetzgeber gewollte Schranke gegen Missbrauch geändert werden soll, gibt es nicht.</p> <p>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 wir in dieser Beziehung strenger werden möchten, macht das die Vorbeugemassnahme gegen Missbrauch nach Art. 4 Abs. 2 nicht überflüssig.</p>
<p><i>Art. 9 Abs. 3</i></p> <p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft 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</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Ein Gesuch Erwerbsbewilligung ist aufgrund der zum Zeitpunkt der Gesuchreichung geltenden Verhältnisse zu prüfen. Gerade bei der Anforderung der Selbstbewirtschaftung ist die Versuchung gross, diese zu umgehen.</p> <p>Die Bewilligungsbehörde wird die Erwerbsbewilligung 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 BGGB 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</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
werden		zur Aufgabe machen.
<p><i>Art. 10 Abs. 1</i></p> <p>1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenz-zinssatz verzinst 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>	Zustimmung	<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><i>Art. 18 Abs. 4</i></p> <p>4 Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben:</p> <p>a. Investitionen in Anlagen: über 10 Jahre; b. Investitionen in Gebäuden: über 20 Jahre; c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in</p>	Zustimmung	<p>Bei den heutigen Investitionssummen erscheint die undifferenzierte Abschreibung aller Investitionen auf 10 Jahre je nach Investition sehr kurz. Das kann zu Ungerechtigkeiten / Benachteiligungen unter den Generationen, den Erben, den Geschwistern, den Scheidungswilligen führen.</p> <p>Der Kanton Schaffhausen unterstützt 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>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Meliorationen: über 25 Jahre.		
ZGB Art. 213 ¹ Der Anrechnungswert kann angemessen erhöht werden, wenn besondere Umstände es rechtfertigen. 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.	Antrag: Art. 213 Abs. 3 (neu) ZGB: 3 Investitionen werden nach Massgabe von Art. 18 Abs. 4 BGG angerechnet.	Art. 213 ZGB ist analog Art. 18 Abs. 4 BGG anzupassen. Heute sind die Art 213 ZGB, Art. 18 und 52 BGG sinngemäss gleichlautend, was weiterhin der Fall sein muss. Das ist besonders bei Scheidungen wichtig. Es soll keine Interpretationslücken zwischen ZGB und BGG geben.
Art. 52 Abs. 2 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 In-	Zustimmung	Siehe Bemerkungen zu Art. 18 Abs. 4

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
vestitionen werden nach Artikel 18 Absatz 4 abgeschrieben.		
<p><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. j (neu)</i></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 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	Zustimmung	<p>Das BGGB bezweckt die Struktur der bodenbewirtschaftenden Landwirtschaft zu verbessern und namentlich Familienbetriebe zu erhalten (Art. 1 Abs. 1 Bst. a). Es räumt daher 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 Strukturen. Letzteres wirkt sich positiv auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Betriebe aus. Dieses strukturpolitische Leitbild des BGGB funktioniert. Seit Einführung des BGGB 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 unterstützt der Kanton Schaffhausen die Möglichkeit der Realteilung für landwirtschaftliche Gewerbe, wenn nach der Realteilung zwei oder mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 Absätze 1 bis 3 BGGB weiterbestehen.</p> <p>Die bei der Teilung entstehenden lw 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 29.09.2023 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</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		auf den durch die Realteilung entstehenden lw GW alle dafür notwendigen Bauten und Anlagen vorhanden sind.
<p><i>Art. 61 Abs. 1</i></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 <u>oder 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>Derartige 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 Stimmrechte vergessen gegangen. Diese sind zu ergänzen. Insbesondere Aktiengesellschaften kennen verschiedenen Arten von Aktien, darunter durchaus auch solche ohne Stimmrechte. Fehlt dieses, kann er 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. lw GS oder lw GW) der juristischen Person. Entsprechend löst die Übertragung von Anteilsrechten (auf eine andere Person) keinen sachenrechtlichen Eigentümerwechsel 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 quasi 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. Die Juristen sprechen vom sog. Durchgriffsrecht.</p>
<p><i>Art. 62 Bst. h</i></p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der</p>	<p>Ablehnung > Beibehaltung des geltenden Rechts</p> <p>Auf die Einführung der vorgeschlagenen</p>	<p>Mit der beabsichtigten Änderung wird der Erwerb für den Realersatz bei Bauvorhaben zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken neu der Erwerbsbewilligungspflicht nach Artikel 65 Absatz 1 Buchstabe</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Erwerb:</p> <p>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>Änderung ist zu verzichten. Die Formulierung der heutigen Fassung des BGGB ist zu belassen.</p>	<p>b BGGB unterstellt.</p> <p>Bereits heute ist der Erwerb von Landwirtschaftsland für Hochwasserschutzmassnahmen aufwändig und schwierig. Mit der geplanten Revision wird die Aufgabe Hochwasserschutz der Kantone und Gemeinden weiter erschwert und unweigerlich auch teurer. Hochwasserschutz erfolgt heute zudem meist Hand in Hand mit ökologischen Aufwertungen. Diese werden somit ebenfalls erschwert. Diese zusätzlichen Erschwernisse, wie sie mit der Änderung des Artikels im BGGB eintreten können, sind nicht im öffentlichen Interesse.</p> <p>Es ist keine Begründung ersichtlich – und wird im Erläuternden Bericht auch nicht dargestellt – weshalb der Erwerb von Realersatz der Erwerbsbewilligungspflicht nach Artikel 65 Absatz 1 Buchstabe b BGGB unterstellt werden soll.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:</p> <p>d.</p> <p>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</p>	<p>Ablehnung > Beibehaltung des geltenden Rechts</p> <p>Auf die Einführung der vorgeschlagenen Änderung ist zu verzichten. Die Formulierung der heutigen Fassung des BGGB ist zu belassen.</p>	<p>Gemäss heutiger Regelung ist bei fehlender Selbstbewirtschaftung die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweisen kann. Wichtige Gründe sind gemäss Art. 64 Abs. 1 des BGGB u.a. gegeben, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bst. d: das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;</i> - <i>Bst. e: mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll;</i> <p>Im Erläuternden Bericht wird ausgeführt, dass das Objekt des Naturschutzes (Art. 64 Abs. 1 Bst. e) neu in Bst. d integriert und präzisiert werden soll. Der Begriff Objekt des Naturschutzes kann jedoch nicht gleichgesetzt werden mit Schutzzone gemäss Art. 17 des Raumplanungsgesetzes (RPG). So hat auch das Bundesgericht im Entscheid <u>BGE 147 II 385</u> festgestellt, dass eine bedrohte Tierart und der Lebensraum, in dem sich diese Art entwickelt, ein solches Objekt des Naturschutzes darstellt und somit in den Anwendungsbereich von Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB fällt. Demnach gelten schutzwürdige Lebensräume gemäss Art. 18 NHG und Art. 14 Abs. 3 NHV als Objekte des Naturschutzes. Das vom <u>BGE 147 II 385</u> beurteilte Objekt des Naturschutzes ist keine Schutzzone gemäss Art. 17 RPG.</p> <p>Die Integration des Objekts des Naturschutzes in Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB und gleichzeitige Präzisierung gemäss Vernehmlassungsvorlage widerspricht</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>und die Schutzinteressen des Objekts dadurch langfristig besser gesichert sind;</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p>		<p>der Praxis des Bundesgerichts, die erst vor 3 Jahren festgelegt worden ist.</p> <p>Die vorgesehene Änderung von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG hätte zur Folge, dass bei fehlender Selbstbewirtschaftung die Erwerbsbewilligung nur noch für Flächen, die in einer Schutzzone nach Art. 17 RPG oder im Perimeter eines Objekts von nationaler Bedeutung gemäss NHG liegen, erteilt werden kann. Eine solche Praxis würde die Aufgaben der Kantone im Bereich Natur und Landschaft aus folgenden Gründen stark einschränken und somit behindern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nicht alle Objekte des Naturschutzes sind Schutzzone nach Art. 17 RPG (siehe oben). - Es gibt auch Naturschutzobjekte von regionaler und lokaler Bedeutung, für deren Schutz und Unterhalt die Kantone gemäss Art. 18b Abs. 1 NHG zuständig sind. - Der Kauf von Flächen kann im Bereich Natur und Landschaft ein wichtiges Instrument sein. Entsprechend wird in Art. 13 Abs. 1 NHG die Möglichkeit erwähnt, dass der Bund den Kantonen im Rahmen der bewilligten Kredite und auf der Grundlage von Programmvereinbarungen globale Finanzhilfen u.a. für den Erwerb von schützenswerten Landschaften und Naturdenkmälern gewähren kann. Beispiele aus der kantonalen Praxis zeigen auch, dass in gewissen Fällen der Aufwand für Schutz und Unterhalt nach einem Kauf durch die öffentliche Hand bedeutend geringer ist. <p>Die vorgesehene Änderung wirkt weiter erschwerend, weil der Erwerber oder die Erwerberin zusätzlich nachzuweisen hat, dass die Schutzinteressen des Objekts durch den Kauf langfristig besser gesichert sind. Dieser Nachweis dürfte in der Praxis kaum rechtmässig erbracht werden können, was zur Folge hat, dass künftig die Erlangung einer Erwerbsbewilligung bei fehlender Selbstbewirtschaftung praktisch ausgeschlossen ist.</p> <p>Im Erläuterungsbericht wird die Enteignung mehrmals erwähnt und als Lösungsansatz angepriesen, zumal im Rahmen einer Enteignung der Erwerb nach Artikel 62 Buchstabe e BGG nicht bewilligungspflichtig ist. Da der Erwerb von Landwirtschaftsfläche durch Kantone zu Gunsten Natur und Landschaft aufgrund der vorgesehenen Änderungen kaum mehr möglich ist (siehe oben), werden die Erwerbsmöglichkeiten auf den Enteignungstitel reduziert. Es ist</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		nicht das Ziel der Kantonalen Fachstellen Natur und Landschaft, ihren Gesetzesauftrag NHG auf der Basis von Enteignung umzusetzen. Die bisherige Praxis hat gezeigt, dass der Kauf von Landwirtschaftsland durch Kantone zu Gunsten Natur und Landschaft zurückhaltend erfolgt und ausgewogene Lösungen mit den bisherigen Grundeigentümern angestrebt und in der Regel auch gefunden werden. Bei einer Enteignung ist der Erwerb nach Artikel 62 Buchstabe e BGG nicht bewilligungspflichtig. Eine solche Praxis dürfte kaum im Sinne der betroffenen Landeigentümer sein und somit die sektorenübergreifende Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben im Bereich des NHG erschweren.
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. h</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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>	Zustimmung	<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- und Stimmrechte ebenfalls natürlichen Personen gehören (Art. 9 Abs. 3 E-BGG).</p> <p>Art. 61 Abs. 1 E-BGG unterstellt neu die Übertragung von Anteilen und Stimmrechten von Aktiengesellschaften und GmbH, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, ausdrücklich der Bewilligungspflicht.</p> <p>Maximal 25% einer nach Art. 9 Abs. 3 E-BGG strukturierten Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, können von nicht selbstbewirtschaften gehalten werden. Dafür ist ihnen eine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftsprinzip zu gewähren.</p>
<p><i>Art. 71 Abs. 1</i></p> <p>1 Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwer-</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</u></p>	Das BGG bezweckt, die Rolle der Selbstbewirtschaftenden beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken, und damit das landwirtschaftliche Grundeigentum zu fördern (Art. 1 Abs. 1 Bst. a und b BGG). Seit der gesetzlichen Verankerung des Selbstbewirtschaftungsprinzips im Jahre 1994 hat in der Landwirtschaft ein stetiger Wandel stattgefunden. Die Betriebs-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
berin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.	<u>oder</u> Auflagen nicht einhält.	<p>übergabe 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 Selbstbewirtschafter 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 ausgewählt kaufkraftstarken Kundenkreis. Aufgrund eingangs beschriebener Entwicklung, stellen öfter Neueinsteiger, die nicht aus einer Bauernfamilie abstammen, Erwerbsgesuche. 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>Gemäss den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts können die kantonalen Behörden ihrer Verfügung bei Bedarf Nebenbestimmungen in Form von Bedingungen oder Auflagen beifügen, ohne dass dies ausdrücklich in einer gesetzlichen Norm erwähnt wird. In Anwendung dieses Grundsatzes sollen die Bewilligungsbehörden vermehrt Erwerbsbewilligungen mit konkreten Auflagen erteilen. Dabei steht die Sicherung der mit dem Gesuch um eine Erwerbsbewilligung glaubhaft dargelegten Selbstbewirtschaftung im Vordergrund. Will beispielsweise ein Käufer ein lw GS erwerben und darauf Kräuter und Blumen für die Spitzengastronomie produzieren, so besteht ein Teil der als Selbstbewirtschafter geforderten Qualitäten, im Wissen um diesen Kräuteranbau. Verfügt der Käufer über das notwendige Wissen für diesen Kräuteranbau, nicht aber</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>über jenes für andere betriebszweige, so könnte der Kräuteraanbau zur Bedingung oder Auflage gemacht werden.</p> <p>Weiterhin müssen im Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung, alle Bedingungen nach Art. 63 Abs. 1 BGGG erfüllt sein. In obigem Beispiel ist die Erteilung der Bewilligung unter der Bedingung, dass sich der Gesuchsteller nachträglich das für den Kräuteraanbau notwendige Wissen aneignet, also nicht möglich.</p>
<p><i>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz</i></p> <p>1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten land-wirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nicht-landwirtschaftlichen 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 BGGG bei 135% des Ertragswertes. In dieser Zeit haben mehrere Revisionen der Ertragswertschätzung die Ertragswerte angehoben, was den finanziellen Spielraum, ausgedrückt in Franken, ebenfalls erhöht hat. Durch die Anhebung der Belastungsgrenze wird dieser noch einmal angehoben. Durch die Beibehaltung und den Ansatz von 150% trägt die Belastungsgrenze der Zielsetzung der Verhütung der Überschuldung (Art. 1 Abs. 2 Bst. b BGGG) weiterhin genügend Rechnung.</p>
<p><i>Art. 75 Abs. 1 Bst. e</i></p> <p>1 Keine Belastungsgrenze besteht für:</p> <p>e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprü-</p>	<p>Zustimmung</p>	

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
che aufgrund eines rechtskräftigen Gerichtsentscheides über die Ehescheidung oder Ehetrennung.		

Stellungnahme zur Teilrevision des BGBB

Ennenda, 9. Januar 2025

Stellungnahme von Pro Natura Glarus zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüssen



Barbara Fierz, Geschäftsführerin



Daria Nold, Vorstandsmitglied

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den



Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGG auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGG (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGG» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,



- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGBB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGBB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGBB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb *nach* den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.



2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.



d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LWG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.



2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGG unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend.** Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler



Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).

- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).



3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht



im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zuzulassen. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.



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	Treuhandverband Landwirtschaft Schweiz (treuland) Association fiduciaire agricole suisse (fidagri)
Adresse / Indirizzo	c/o beowa treuhand ag Hofstatt 2a 3702 Hondrich
Datum / Date / Data	7. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Treuhandverband Landwirt Schweiz (treuland) ist die Berufsorganisation der für die Landwirtschaft spezialisierten Treuhandunternehmen. Die Mitglieder beschäftigen insgesamt über 500 Mitarbeitende. Diese betreuen über 40'000 Landwirtschaftsbetriebe oder rund 70% aller Landwirtschaftsbetriebe der Schweiz. Neben den Bereichen Rechnungswesen und Steuern nimmt die Beratung einen sehr hohen Stellenwert ein. Bei wichtigen Entscheidungen und Projekten (z.B. Investitionen, Finanzierungen, Nachfolgeregelungen, güter- und erbrechtliche Fragen) sind die Mitglieder bzw. dessen Beraterinnen und Berater involviert. Sehr oft geht es in Beratungen um das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Treuland ist sehr nahe bei den Landwirtinnen und Landwirten und kennt insbesondere die Optik der Bewirtschaftenden und den Eigentümerinnen und Eigentümern.

Das bäuerliche Bodenrecht ist für die Landwirtschaft von zentraler Bedeutung und hat sich seit der Inkraftsetzung im Jahr sehr bewährt. Mit der Zielsetzung des BGBB, die Selbstbewirtschaftung, die Position des Ehegatten sowie das Unternehmertum in der Landwirtschaft zu stärken, kann sich treuland voll identifizieren.

Sicherzustellen bleibt, dass die Selbstbewirtschaftenden und die Selbstbewirtschafteter wirklich gestärkt werden. Dies bedingt, dass die Betriebsübernahmen weiterhin zu tragbaren Bedingungen möglich sind und dass die Flexibilität im Unternehmertum gewahrt bleibt.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen

Freundliche Grüsse

Yves Niederhauser
Präsident treuland Verband

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 4 Abs. 2	Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine <u>Beteiligung von drei Vierteln an einer</u>	Die Änderung wird begrüsst. Eine im Gesetz verankerte Mindestbeteiligungsquote schafft Klarheit. Die Bezeichnung «deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landw. Gewerbe bestehen» ist Bestandteil des geltenden

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p><u>juristischen Person</u>, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.</p>	<p>Rechts. Diese Formulierung kann zu Abgrenzungsproblemen führen. Es gibt juristische Personen, welche im Wesentlichen die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes bezwecken, diese aber in der Bilanz «gewachsene» nichtlandwirtschaftliche Aktiven haben (z.B. hohe Liquidität, Finanzanlagen oder nicht betriebsnotwendige Immobilien halten). Die Abgrenzung zwischen landwirtschaftliche juristische Personen und nichtlandwirtschaftlichen juristischen Personen sollte aus Sicht von treuland klarer formuliert werden. Diese Abgrenzung ist nicht unerheblich, insbesondere auch wegen den erweiterten Widerrufsmöglichkeiten der Bewilligungsbehörden.</p>
<p>Art. 9 Abs. 3</p>	<p>Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft 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>Antrag: den zweiten Satzteil streichen</p> <p>Alternativer Antrag: den gesamten Absatz streichen.</p> <p>Aus Sicht von treuland sollen Beteiligungen auch von juristischen Personen gehalten werden dürfen.</p>	<p>Juristische Personen sind bei kleinen und mittleren Unternehmen sehr bedeutend. So wählen die meisten Gewerbebetriebe mittlerweile die Rechtsform einer juristischen Person. Landwirtschaftsbetriebe sollten aus Sicht von treuland dieselben Möglichkeiten haben, wie andere Gewerbetreibende. So soll zum Beispiel die klassische Nachfolgeregelung eines Gewerbebetriebes via Käuferholding möglich sein.</p> <p>Es führt zu grossen Ungleichheiten, wenn landwirtschaftliche juristische Personen <u>nur</u> von natürlichen Personen gehalten werden dürfen. Dies widerspricht dem Grundsatz der unternehmerischen Freiheit und schränkt die gesetzlichen Möglichkeiten im OR über die Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung ein.</p> <p>Die vorgeschlagene gesetzliche Einschränkung im BGGB bezweckt letztlich einzig und alleine den einfachen und übersichtlichen Vollzug des BGGB. Dieses Argument rechtfertigt es aus Sicht von treuland nicht, dass landwirtschaftliche ju-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>ristische Personen im Vergleich zu anderen juristischen Personen aus unternehmerischer Sicht benachteiligt werden.</p> <p>Dass für den Vollzug des BGBB eine natürliche Person die nötigen Voraussetzungen erfüllen muss, ist unbestritten. Bei einer juristischen Person ist somit wesentlich, wer die Unternehmung leitet (das ist naturgemäss immer eine natürliche Person) und welche Person an einer Beteiligung wirtschaftlich berechtigt ist. Ob eine natürliche Person an einer landwirtschaftlichen juristischen Person direkt oder indirekt hält (via einer anderen juristischen Person), soll unerheblich bleiben.</p> <p>Im Vollzug muss der Gesuchsteller so oder so seine Beteiligung nachweisen. Er muss also entweder die direkte Beteiligung oder die indirekte Beteiligung und damit die wirtschaftliche Berechtigung nachweisen.</p> <p>PS: Eine ähnliche Vollzugsthematik gibt es schon heute bei der Beschränkung des Grundstückserwerbs durch ausländische Personen, der sog. Lex Koller. Im Verfahren muss hier offengelegt werden, welche Person bzw. Personen eine Gesellschaft beherrscht bzw. beherrschen. Es gibt da keine Einschränkung, dass bei einer Gesellschaft, welche Grundstücke erwerben möchte, nur natürliche Personen Aktien halten dürfen.</p>
Art. 10 Abs. 1		Die Änderung wird begrüsst.
Art. 18 Abs. 4	<p>Diese Investitionen werden 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</p>	<p>Nach eingehender Diskussion kommt treuland zum Schluss, dass die längeren Abschreibungsdauern für die Investitionen, welche in den letzten Jahren getätigt wurden, punktuell eine Verbesserung für die Erben bringt, in sehr vielen Fällen für die Nachfolgeneration jedoch eine wesentlich höhere</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>Meliorationen: über 25 Jahre.</p> <p>Antrag: Den gesamten Absatz streichen.</p>	<p>finanzielle Belastung zur Folge hat. Treuland beantragt auf die «gut gemeinte» finanzielle Verbesserung zu Gunsten des Ehegatten zu verzichten.</p> <p>Der Vorschlag der Gesetzesanpassung würde nur einzelne Erben bzw. Ehegatten finanziell besserstellen, nämlich dann, wenn ein Erblasser stirbt und dieser in den letzten 10 Jahren erhebliche Investitionen getätigt hat. Auf der anderen Seite führt diese Gesetzesanpassung dazu, dass bei sehr vielen Betriebsübergaben der Übernahmepreis und damit die finanzielle Belastung wesentlich erhöht wird. In der Folge führt dies zu einer höheren Verschuldung bei der übernehmenden Generation, welche die unternehmerische Entwicklung eines Betriebes einschränkt.</p> <p>Die meisten Nachfolgeregelungen werden lebzeitig vollzogen. Auch wenn bei einer lebzeitigen Nachfolge das BGGB zum Übergabe-/Übernahmepreis nichts definiert, werden in der Praxis für die Preisfestsetzung die Bestimmungen nach Art. 18 BGGB herangezogen. Dies führt unter Anwendung der vorgeschlagenen Gesetzesänderung zu wesentlich höheren Übernahmewerten. Dies nur schon aus dem Aspekt, dass ein tieferer Übernahmewert den potenziellen Erben gegenüber kaum begründet bzw. erklärt werden kann. Geschwister der erwerbenden Partei werden einem «freiwilligen» tieferen Übernahmewert kaum zustimmen. Somit hat die Erhöhung des Anrechnungswertes im Art. 18 BGGB einen Einfluss auf die gesamte Branche; die Übernahmewerte für die künftigen Selbstbewirtschafterinnen und Selbstbewirtschafter werden wesentlich steigen.</p> <p>Schliesslich führt der Umstand, dass die Abschreibungsdauern erhöht werden und trotzdem nur Investitionen der letzten 10 Jahre berücksichtigt werden zu Ungerechtigkeiten und Vollzugsproblemen. Anhand eines einfachen Beispiels kann</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>dies veranschaulicht werden: Bodenzukauf: Kaufpreis CHF 500'000, Ertragswert CHF 50'000, abzuschreibendes Kapital in 25 Jahren CHF 450'000: Der Übernahmepreis würde kurz vor Ablauf des 10. Jahres CHF 320'000 betragen (EW 50'000 zuzgl. Erhöhung 270'000 [15/25 von 450'000]). Nach Ablauf des 10. Jahres würde hingegen der Übernahmepreis nur noch CHF 50'000 betragen (EW ohne Erhöhung).</p> <p>Fazit: Art. 18 BGBB soll nicht geändert werden. Die Vorge-schlagene Anpassung führt im Wesentlichen zu höheren Übernahmewerten und zu einer höheren finanziellen Belas-tung bei den nachfolgenden Generationen. Weiter führt die Anpassung zu «stossenden» Ergebnissen, insbesondere dann, wenn Investitionen kurz vor oder nach der 10-Jahres-frist nach Art. 18 Abs. 3 BGBB getätigt wurden.</p>
Art. 42 Abs. 1		Die Änderung wird begrüsst.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2		Die Änderung wird begrüsst.
Art. 52 Abs. 2	<p>Als besondere Umstände gelten namentlich der höhere An-kaufswert des Gewerbes und alle erheblichen Investitionen, die in den letzten Jahren vor der Veräusserung getätigt worden sind. Diese Investitionen werden nach Artikel 18 Absatz 4 beschrieben.</p> <p>Antrag: Den zweiten Satz streichen.</p>	Wir verweisen auf unsere Erläuterungen zu Art. 18 Abs. 4.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j		Die Änderung wird begrüsst.
Art. 61 Abs. 1		Die Änderung wird begrüsst.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 62 Bst. h		Die Änderung wird begrüsst.
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, und h		Die Änderung wird begrüsst.
Art. 71 Abs. 1		Die Änderung wird begrüsst.
Art. 72 Abs. 1bis		Die Änderung wird begrüsst.
Art. 73 Abs. 1		Die Änderung wird begrüsst.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e		Die Änderung wird begrüsst.
Art. 79 Abs. 2		keine Stellungnahme
Art. 58 Abs. 1 LPG		keine Stellungnahme

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	Association Strukturelle Maya Dougoud
Adresse / Indirizzo	8000 Zürich
Datum / Date / Data	Lundi 6 janvier 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

1/ Contexte

Notre association Strukturelle s'engage pour la conciliation de la vie privée, professionnelle et publique ainsi que pour l'égalité des chances et l'équité. Notre objectif est de provoquer des changements durables. Nous repensons les rapports de pouvoir et misons sur des processus inclusifs afin de promouvoir une société plus juste et plus harmonieuse. A ce titre, nous soutenons entièrement la détermination de l'association « Les femmes de la terre ».

Le contexte Suisse est préoccupant concernant les filles d'agriculteurs, seulement 7,2% de femmes sont cheffes d'exploitation, ce qui représente un des taux le plus bas de femmes cheffes d'exploitation au niveau Européen, où la moyenne se situe à environ 29%. En d'autres termes, 92,8% des exploitations agricoles en Suisse ont un homme comme chef d'exploitation, et environ 80% des terres agricoles ont un homme comme propriétaire.

Cependant, ce chiffre de 7,2 % de femmes cheffes d'exploitation masque une réalité complexe. D'une part, de nombreuses épouses d'agriculteurs ne deviennent cheffes d'exploitation que sur le papier. Lorsque leur mari, jusque-là chef d'exploitation, part à la retraite, elles reprennent ce statut uniquement pour continuer à percevoir les paiements directs. En ce qui concerne les filles d'agriculteurs, elles n'accèdent au statut de cheffe d'exploitation qu'en dernier recours, soit parce qu'elles n'ont tout simplement pas de frère, soit parce que le frère ne souhaite pas reprendre l'exploitation, ou encore parce qu'un conflit définitif a éclaté entre le père et le frère reprenneur.

Cette accapuration et concentration des ressources, telles que les terres et les bâtiments agricoles (« patrimoine »), par un nombre de plus en plus restreint d'hommes concerne également les ressources de l'État. En effet, il en résulte une concentration disproportionnée des subventions et exonérations dont bénéficient les chefs d'exploitation, sans qu'aucune politique ne conditionne ces ressources financières de l'État vers une égalité de genre, notamment en faveur des filles.

Plusieurs études scientifiques démontrent le caractère structurel de la discrimination envers les filles d'agriculteurs (il ne s'agit pas seulement d'un « problème de famille » ou « privé »), notamment l'étude financée par le PNR60 Égalité entre hommes et femmes, intitulée « Genre, générations et égalité en agriculture : transformations des configurations familiales et des représentations de la masculinité et de la féminité en Suisse ». Dans cette publication, on peut lire : « La logique qui nous semble être au cœur des exploitations familiales est la logique patrimoniale. Elle préside à la transmission des fermes, le plus souvent de père en fils. Les membres de la famille paysanne lui sacrifient leurs ambitions individuelles et se dédient à la pérennité de la ferme » (p. 6). Plus loin, la publication explique encore : « En troisième lieu, la logique de genre structure la répartition des tâches. Des conceptions de ce que devraient faire les hommes et les femmes sont régies par les prescripteurs de genre. Les prescripteurs de genre en milieu agricole suivent largement le modèle de la complémentarité entre un mari gagne-pain et une épouse responsable de la sphère domestique. Ces prescripteurs sont transposés dans les institutions (par exemple, les formations duales en agriculture) et les politiques agricoles (par exemple, le calcul de l'UMOS) » (p. 6). À noter ici que le rapport explicatif sur la révision de la LDFF, rédigé par l'OFAG, reprends ces prescrits de genre (tout comme la jurisprudence), car on peut lire dans ce rapport : « le chef d'exploitation et sa famille » (p. 22) ; « Est exploitant à titre personnel quiconque exploite personnellement avec l'aide de sa famille » (p. 21) ; « La majorité des exploitations sont aujourd'hui gérées par une seule personne avec l'aide de membres de la famille » (p.18).

Enfin, il est précisé dans l'étude du PNR60 : « Certaines dispositions de politique agricole ont des effets discriminatoires indirects. Dans le monde agricole, le droit successoral connaît des particularités liées à la conservation du patrimoine. Si ce cadre légal est neutre sur l'aspect du genre, la conjonction des

principes de succession et la sous-évaluation du patrimoine, conjuguée aux prescripteurs de genre, ont pour résultat un « système » inégalitaire. Ainsi, le droit foncier rural favorise la transmission de l'exploitation dans le cadre familial et pénalise de fait les collatéraux et la mère. Celle-ci peut se retrouver prise dans des conflits de loyauté difficiles vis-à-vis d'un de ses enfants reprenneur, la spoliant d'une partie de la valeur de l'exploitation. Dans la majorité des cas en Suisse, c'est un seul héritier – un homme – qui reprend la ferme. Par conséquent, il s'agit d'une discrimination envers les sœurs et les frères qui doivent renoncer à une part de l'héritage » (p. 13).

Fréquemment on pointe du doigt les écarts de salaire entre femmes et hommes, cependant on passe ainsi sous silence les inégalités de « patrimoine » entre femmes et hommes, notamment en milieu agricole. Les fils non seulement héritent plus, mais plut tôt, notamment les « biens structurants » (terres, bâtiments, entreprises), alors que les filles s'en sortent qu'avec une maigre compensation financière (quand il en reste), ceci suite à une « comptabilité inversé », c'est-à-dire que le père et le fils, avec l'aide des conseillers, avocats, fiduciaires, notaires, vont définir un prix de vente largement sous-estimé pour un « bien structurant » qui va être transmis à un fils, et à partir de là, les collatéraux (féminins) bon devoir accepter ces conditions désavantageuses. Ce mécanisme inégalitaire et défavorable pour les femmes, qui dépasse largement le cadre privé/familial et les milieux agricoles, a été étudié pendant 20 ans en France par deux sociologues, dont le fruit de leur recherche a été publié sous forme de livre : «Le genre du capital, comment la famille reproduit les inégalités ».

Pour justifier ces inégalités, souvent on entend dire et même lire des phrases (concernant le droit de préemption des conjoints prévu dans la révision LDFR) du type : « Cette proposition permet en particulier de reconnaître la contribution des conjointes et conjoints en faveur des exploitations agricoles et de leur donner une place, une visibilité, en particulier à l'égard des frères et sœurs qui n'ont souvent pas contribué au développement de l'exploitation ». Ce type d'affirmation concernant les sœurs et frères est pour le moins très éloigné de la réalité voire malhonnête. D'une part, les sœurs et frères évincés (capables ou pas d'exploiter par eux-mêmes) sont obligés de renoncer à une part substantiel ou total de leur héritage, car le descendant « élu » achète l'entreprise agricole familiale à un prix de rendement largement inférieur (environ 5 fois) du prix vénale de marché. Cette affirmation passe sous silence également le fait que souvent les sœurs et frères travaillent effectivement dans l'entreprise agricole, et développent même des « branches » de productions qui s'avèrent très rentables et avec fort potentiel d'autonomie, mais leur chiffre d'affaires/valeur de rendement sont inclus (invisibilisés) dans la comptabilité de l'entreprise agricole.

Les filles d'agriculteurs, formées et déjà actives dans des activités agricoles au sein des domaines familiaux, ont besoin d'un statut de cheffe d'exploitation pour assurer la stabilité, le développement et la pérennité à long terme de leur entreprise. Être évincées lors d'une transmission d'entreprise familiale et devoir partir sans disposer des moyens financiers nécessaires pour acquérir « une ferme ailleurs » représente une grande perte, tant pour elles que pour l'agriculture suisse, en termes de connaissances et d'expériences acquises. Comme le souligne la Motion 22.4253, à l'origine de la révision de la LDFR, les filles d'agriculteurs ont également besoin de « la pérennisation du principe d'exploitation à titre personnel », du « renforcement de l'esprit d'entreprise », et, « notamment, d'améliorer les conditions-cadre favorisant une bonne collaboration entre les exploitations et une meilleure rentabilité des structures d'exploitation ».

2/ Engagements internationaux de la Suisse

Les engagements de droit international de la Suisse et les recommandations qui lui ont été adressées sont clairs en ce qui concerne la résolution des inégalités de genre en milieu rural.

La Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes (CEDEF, ONU) recommande à la Suisse, en 2009 (40) et de nouveau en 2016 (45) : « Le Comité engage l'État partie à accorder toute l'attention voulue à l'autonomisation économique des femmes rurales, notamment des agricultrices, et à veiller à ce qu'elles aient accès à la terre, qu'elles puissent la contrôler, et qu'elles bénéficient de facilités de crédit ainsi que de possibilités de formation ».

Nombreuses (une centaine) sont les conclusions qui concernent les filles et femmes rurales, suite à la 62^{ème} session de la Commission de la condition de la femme des Nations unies (CSW) de 2018, dont le thème avait comme titre : « Défis et opportunités relatifs à l'égalité des sexes et à l'autonomisation des femmes et des jeunes filles en milieu rural ».

En ce qui concerne la Déclaration des Nations unies sur les droits des paysans et des autres personnes travaillant dans les zones rurales (UNDROP), l'article 17.6 prévoit que « les États prendront des mesures appropriées pour procéder à des réformes agraires afin de faciliter un accès large et équitable à la terre et aux autres ressources naturelles dont les paysans et les autres personnes travaillant dans les zones rurales ont besoin pour jouir de conditions de vie adéquates, et pour limiter la concentration et le contrôle excessifs de la terre eu égard à sa fonction sociale. Dans l'affectation des terres, des zones de pêche et des forêts publiques, la priorité devrait être donnée aux paysans sans terres, aux jeunes, aux petits pêcheurs et aux autres travailleurs ruraux ».

Dans l'article 4, il est précisé :

1. « Les États prendront toutes les mesures voulues pour éliminer toutes les formes de discrimination envers les paysannes et les autres travailleuses des zones rurales et pour promouvoir leur autonomie de manière qu'elles puissent, dans des conditions d'égalité avec les hommes, jouir pleinement et équitablement de l'ensemble des droits de l'homme et des libertés fondamentales et œuvrer et participer au développement économique, social, politique et culturel, et en bénéficier en toute liberté ».
2. « Les États veilleront à ce que les paysannes et les autres travailleuses des zones rurales jouissent sans discrimination de l'ensemble des droits de l'homme et des libertés fondamentales énoncés dans la présente Déclaration et dans d'autres instruments internationaux relatifs aux droits de l'homme, notamment des droits suivants :
 - g) Avoir un accès égal aux services financiers, au crédit et aux prêts agricoles, aux filières de commercialisation et à des technologies adaptées ;
 - h) Avoir un accès égal aux terres et aux ressources naturelles, et pouvoir, sur un pied d'égalité, les utiliser et les gérer, et bénéficier d'un traitement égal ou prioritaire dans le cadre des réformes foncières et agraires et des projets de réinstallation foncière ;
 - j) Être à l'abri de toutes les formes de violence ».

Il faut regretter que l'éviction des filles d'agriculteurs, pourtant capables de gérer une exploitation, lors de la transmission de l'entreprise familiale, se déroule souvent dans un contexte de violence psychologique et de harcèlement moral exercé à leur encontre par les pères et/ou les frères. Il est important de rappeler que la Suisse s'est engagée envers la Convention d'Istanbul, qui vise à protéger les femmes et les filles contre différentes formes de violence (fondées

sur le genre, notamment la discrimination). Dans le préambule de cette convention, il est écrit :

« [...] condamnant toutes les formes de violence à l'égard des femmes et de violence domestique ; reconnaissant que la réalisation de jure et de facto de l'égalité entre les femmes et les hommes est un élément clé dans la prévention de la violence à l'égard des femmes ; reconnaissant que la violence à l'égard des femmes est une manifestation des rapports de force historiquement inégaux entre les femmes et les hommes ayant conduit à la domination et à la discrimination des femmes par les hommes, privant ainsi les femmes de leur pleine émancipation ; reconnaissant que la nature structurelle de la violence à l'égard des femmes est fondée sur le genre, et que la violence à l'égard des femmes est un des mécanismes sociaux cruciaux par lesquels les femmes sont maintenues dans une position de subordination par rapport aux hommes [...] ».

Enfin, dans le rapport explicatif de l'OFAG sur la révision de la LDFR on peut lire (p.29) : « [...] ces mesures mettent en œuvre les recommandations que le Comité pour l'élimination de la discrimination à l'égard des femmes de l'ONU (Comité CEDEF) a adressées à la Suisse en 2009 et en 2016 au sujet des femmes rurales. Ces mesures sont également conformes aux conclusions de la 62e session de la Commission de la condition de la femme des Nations unies (CSW) de 2018 ». On se permet de ne pas être tout à fait d'accord avec l'OFAG, dans le sens que c'est une avancée partielle concernant les conjointes, certes qu'il faut saluer, mais des mesures doivent davantage être prises concernant les filles d'agriculteurs évincés et les femmes dits « néoruraux ».

3/ Révision de la LDFR et propositions

a/ Problématiques liées à la LDFR

La révision de la LDFR, qui entend en particulier renforcer l'esprit d'entreprise, est une occasion unique pour mieux protéger les femmes qui remplissent les conditions de l'exploitant à titre personnel (art. 9 LDFR), mais qui sont trop souvent évincées dans le processus d'attribution des entreprises agricoles familiales, ces dernières étant remises à un homme. Tel est particulièrement le cas lorsque le concours entre les prétendants à l'attribution d'une entreprise agricole oppose un frère à une sœur.

Cette problématique trouve son fondement avant tout dans le principe successoral d'attribution globale de l'entreprise agricole (art. 11 LDFR) et dans le principe d'interdiction de partage matériel des entreprises et de morcellement des immeubles agricoles (art. 59 LDFR). En effet, le système légal précité a pour conséquence, dans le but certes honorable de limiter l'éclatement des structures agricoles, de n'attribuer qu'à une seule personne l'entier d'une entreprise agricole et de faire grossir toujours plus les entreprises agricoles qui fusionnent entre elles. Or, il peut arriver que plusieurs descendants, notamment une fille et un fils tous deux capables de reprendre l'entreprise agricole à titre d'exploitant personnel, puissent prétendre à l'attribution de l'entreprise agricole. A l'heure actuelle, la LDFR retient que dans une telle circonstance, soit un concours d'héritiers, le partage n'est pas possible, sauf dispositions du défunt (art. 19 LDFR).

b/ Droit de demander le partage matériel des descendants évincés

Pour régler cette impasse, une solution consiste à instaurer, en cas de concours de prétendants, un **droit de demander le partage matériel** d'une entreprise agricole à l'autorité foncière pour tout descendant évincé, si ce dernier est capable d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole et si les entreprises agricoles nouvellement créées à l'issue de ce partage demeurent viables. Cette démarche va d'ailleurs dans le sens de la révision de l'art. 60 al. 1 let. j LDFR qui offre la possibilité du partage matériel de grandes entreprises agricoles. La LDFR doit ainsi être modifiée dans ce sens, avec **l'ajout d'un art. 60**

al. 1 let. k.

c/ Prise en compte du potentiel des rénovations et transformations en cas de partage matériel

La révision de l'**art. 60 al. 1 let. j LDFR** relative au partage matériel et au morcellement est certes à saluer. Cependant, le fait que l'**art. 7, al. 4, let. b LDFR** ne soit pas applicable représente une limitation à la liberté d'entreprendre pour les descendants évincés. Au contraire, le potentiel des rénovations et transformations en cas de partage matériel doit être pris en compte dans la mesure où l'exploitation des entreprises agricoles nouvellement créées à l'issue de la division permettent de supporter les dépenses correspondantes.

d/ Droit au gain des descendants évincés

Dans le prolongement de ce qui précède, une difficulté supplémentaire réside dans le fait qu'un descendant se retrouve parfois évincé dans l'attribution d'une entreprise agricole, parce qu'une cession de l'entreprise agricole a lieu du vivant des parents à un autre descendant qui l'exploite lui-même. Dans une telle situation, aucun droit gain n'existe pour le descendant évincé, pourtant capable d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole.

Ainsi, afin de mieux protéger les descendants évincés, capables d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole à attribuer, il convient d'instaurer un **droit au gain** pour ces derniers, même si la cession de l'entreprise agricole se fait du vivant des parents à un autre descendant qui l'exploite lui-même. Cela doit également valoir pour la vente à un conjoint exploitant à titre personnel. Dans ce sens, les explications fournies dans le rapport explicatif concernant la révision de l'art. 42 al. 1 ch. 1^{bis} LDFR ne sont pas satisfaisantes (p. 23), car cela vient aggraver une situation déjà tendue et la révision de l'art. 75 al. 1 let. e LDFR devrait tenir compte de cette problématique. Il convient de saisir l'opportunité de la révision de la LDFR pour garantir ce droit au gain particulier, dans les circonstances précitées, en ajoutant un **art. 28 al. 1^{bis} LDFR** et en l'intégrant dans la révision de l'**art. 75 al. 1 let. e LDFR**.

e/ Droit de préemption des conjoints

Concernant le droit de préemption des conjoints, qui passerait au deuxième rang avant les sœurs et frères, comme mentionné dans la révision des **Art. 42 al. 1 et 49 al. 1 ch. 2 LDFR**, ces changements, bien que salutaires pour les conjoints (notamment les épouses), aggravent la situation des sœurs et frères capables d'exploiter à titre personnel mais évincés. Une exception devrait être incluse dans ces articles lorsqu'une sœur ou un frère, capables d'exploiter par eux-mêmes, ont été évincés. Dans ce cas, l'ordre de deuxième rang resterait inchangé pour les sœurs et frères évincés.

f/ Droit de demander l'estimation de la valeur de rendement pour les descendants évincés

Une grande opacité règne souvent lors de la cession de l'entreprise agricole, qui s'effectue du vivant des parents au profit d'un autre descendant exploitant. En effet, les descendants évincés n'ont accès à la valeur de rendement qu'au décès du cédant, comme le prévoit l'art. 87 al. 3 let. a LDFR.

Il convient de saisir l'occasion de la révision de la LDFR pour instaurer un droit pour les descendants évincés de demander l'estimation de la valeur de rendement lorsque la cession de l'entreprise agricole s'effectue du vivant des parents en introduisant un nouvel **art. 87 al. 3 let. a^{bis} LDFR**.

Ce changement de loi aura l'avantage de favoriser la transparence dans les transactions réalisées du vivant des parents et d'instaurer un climat de paix au

sein des familles paysannes.

Conclusion : La LDFR a comme but principale (Art.1, al.1, let. a) « [...] maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte [...] », paradoxalement, la version actuelle de la LDFR contribue souvent au déchirement et éclatement des familles paysannes. Des changements favorisent la situation des filles d'agriculteurs évincés (et femmes « néoruraux ») doivent être prise en compte dans cette révision et proposés au parlement.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 60 al. 1 let. k LDFR	L'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand : [inchangé] k. un descendant évincé de l'attribution d'une entreprise agricole le demande, dans un délai de 30 jours dès la connaissance de son éviction, et si ce dernier est capable d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole en cause et si les entreprises agricoles nouvellement créées à l'issue de ce partage demeurent viables [nouveau].	Voir remarques générales ci-dessus.
Art. 60 al. 1 let. j LDFR	j. l'entreprise agricole est divisée en plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7. L'art. 7, al. 4, let. b est pris en compte dans la mesure où l'exploitation des entreprises agricoles nouvellement créées à l'issue de la division permettent de supporter les dépenses correspondantes [modification en gras] .	Voir remarques générales ci-dessus.
Art. 28 al. 1 ^{bis} LDFR	Tout descendant évincé, capable d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole à attribuer, a droit à la part au gain précitée, même si la cession de l'entreprise agricole se fait du vivant des parents à un autre descendant qui l'exploite lui-même ou si son aliénation se fait à un conjoint exploitant	Voir remarques générales ci-dessus.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	à titre personnel [nouveau].	
Art. 75 al. 1 let. e LDFR	Il n'y a pas de charge maximale pour : [inchangé] e. les droits de gage immobilier constitués sous la forme d'hypothèques pour garantir le droit au gain des cohéritiers, de l'aliénateur et de son conjoint, le droit au gain du descendant évincé au sens de l'art. 28 al. 1^{bis} , ainsi que pour garantir les droits matrimoniaux résultant d'une décision judiciaire définitive de divorce ou de séparation de corps [modification en gras].	Voir remarques générales ci-dessus.
Art. 42 al. 1 ch 2 LDFR	Le conjoint de l'aliénateur; à l'exception dont les sœurs ou frères de l'aliénateur, qui ont été évincés au bénéfice de l'aliénateur, dans ce cas, ont la priorité les collatéraux évincés [modification en gras].	Voir remarques générales ci-dessus.
Art. 49 al. 1 ch. 2 LDFR	Le conjoint de l'aliénateur; à l'exception dont les sœurs ou frères de l'aliénateur, qui ont été évincés au bénéfice de l'aliénateur, dans ce cas, ont la priorité les collatéraux évincés [modification en gras].	Voir remarques générales ci-dessus.
Art. 87 al. 3 let. a ^{bis} LDFR	les descendants évincés, capables d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole en cause, en cas de cession de l'entreprise agricole du vivant des parents [nouveau]	Voir remarques générales ci-dessus.

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
WBF

per E-Mail an gever@blw.admin.ch

Solothurn, 7. Januar 2025

Telefon +41 32 623 51 51
pronatura-so@pronatura.ch

**Stellungnahme von Pro Natura Solothurn zur Änderung des Bundesgesetzes über
das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von
der AP22+»)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüssen

Ariane Hausammann
Geschäftsführerin Pro Natura Solothurn

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den



Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:
--

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGGB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e –

mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen beträfen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würden der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone,

Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.],

Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.

- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende.** Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGB auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGB unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend.** Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).

- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit

Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüßen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60).

Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

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	République et canton de Genève
Adresse / Indirizzo	Rue de l'Hôtel-de-Ville 2 1211 Genève 3
Datum / Date / Data	

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Remarques générales

Le canton de Genève tient à saluer les modifications proposées dans le cadre de la révision partielle de la loi sur le droit foncier rural (LDFR), qu'il approuve pour l'essentiel.

Les dispositions visant à soumettre à des conditions plus strictes l'autorisation d'acquisitions d'immeubles et d'entreprises agricoles par des personnes morales (SA et Sàrl) sont accueillies favorablement. Ces ajustements contribueront à renforcer le principe de l'exploitation à titre personnel, en cohérence avec les objectifs fondamentaux de la LDFR.

Les propositions de modifications de l'art. 60 al. 1 let. f et j, relatives aux exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement, sont également saluées puisqu'elles répondent à des préoccupations communes de nombreux cantons. La taille moyenne des entreprises agricoles ayant augmenté avec le temps, tout comme la spécialisation, de nouveaux enjeux apparaissent. Cela s'accompagne d'investissements importants dans l'appareil de production. Malgré la position privilégiée de l'exploitant à titre personnel lors de la transmission de l'exploitation au sein de la famille, son financement peut représenter un défi pour une personne. Afin d'augmenter la liberté de décision entrepreneuriale, la possibilité de se spécialiser et d'améliorer la situation lors de la succession de l'exploitation, le canton de Genève soutient la possibilité de partage matériel pour les entreprises agricoles, lorsque deux ou plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7, al. 1 à 3, LDFR subsistent après le partage. Conscient que la construction de nouveaux bâtiments à la suite d'un partage matériel ou un morcellement est contraire aux principes de la LDFR et de la LAT, il est logique que l'art. 7 al. 4 let. b LDFR ne s'applique pas dans ce cas précis afin que la possibilité de créer de nouveaux bâtiments ne soit pas envisagée.

Élément important spécifique au territoire genevois

La modification de l'art. 64 al. 1 let. d LDFR, concernant l'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles par des associations de protection de la nature, est approuvée puisque une condition est assortie; celle que l'acquéreur démontre qu'il sera plus à même de protéger l'objet qu'un exploitant à titre personnel. Le Conseil d'État partage bien évidemment l'objectif de sauvegarde des zones protégées situées en zone agricole, mais rend attentif au fait que les zones de protection peuvent couvrir des périmètres relativement vastes, d'autant plus si certains d'entre eux comme les zones B de l'ordonnance sur la protection des sites de reproduction de batraciens d'importance nationale (OBat) ainsi que les sites émeraudes sont comptabilisés.

Proposition d'ajouts et modifications mineures

Le canton de Genève souhaite attirer votre attention sur la proposition de modification à l'art. **30 al. 2** de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA), qui ne figurait pas dans le dossier soumis à consultation. Cette modification prévoit le relèvement de la limite de 10% à 20% de la surface totale affermée, soutenue par plusieurs cantons et organisations paysannes, permettant d'assouplir les conditions relatives à l'affermage par parcelles. Cela favorisera un tant soit peu un accès au foncier à la nouvelle génération d'agricultrices et d'agriculteurs, notamment pour celles et ceux qui ne proviennent pas de familles paysannes. Face aux défis de l'acquisition de terres agricoles, l'affermage de parcelles représente souvent une première étape dans leur parcours professionnel. En outre, l'affermage offre une alternative moins contraignante que l'acquisition de biens immobiliers agricoles pour la réalisation de projets innovants. Certaines entreprises agricoles sont intéressées à offrir cette opportunité à la nouvelle génération mais sont limitées dans leur marge d'action à 10% de leur surface. Avec

cette modification, nous assurons une prise en compte des besoins de la nouvelle génération et adaptons également la législation à une nouvelle réalité qui n'est plus celle des années 1980 où l'essentiel de l'agriculture était constitué d'exploitations polyvalentes transmises de génération en génération.

En outre, s'agissant des procédures de divorce et plus particulièrement des circonstances particulières à prendre en compte pour la détermination de la valeur de rendement des entreprises agricoles de l'art. 213 CC, il est également proposé la création d'un alinéa 4 à l'art. 213 CC prévoyant que les investissements soient pris en compte conformément à l'art. 18 al. 4 P-LDFR. Dans un souci de cohérence avec les nouvelles durées d'amortissement (10 ans pour les installations ; 20 ans pour les bâtiments ; 25 ans pour les achats d'entreprises et de terrains et investissements dans des améliorations foncières), soumises à consultation, il est important que ces articles soient adoptés ensemble pour garantir une cohérence entre les art. 213 CC, 18 et 52 LDFR et qu'il ne puisse pas subsister de lacunes d'interprétation entre le code civil et la LDFR.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<i>Préambule</i> Vu les articles 26, 36, 104 et 122 de la Constitution	Approbation	Mêmes références matérielles mais numérotation adaptée à la Constitution fédérale révisée du 18.04.1999
<i>Remplacement d'une expression</i> Aux art. 79 al. 4, 88 al. 2, 90 al. 2 et 91 al. 3, « Département fédéral de justice et police » est remplacé par « DEFR ».	Approbation	L'attribution des compétences relatives à la LDFR et LBFA au Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) facilite les échanges entre les autorités cantonales responsables de l'agriculture et l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG), rattaché à ce Département, qui dispose d'une expertise approfondie sur ces questions.
Art. 4 al. 2 ² Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi à une participation de trois quarts à une personne morale dont l'actif consiste	Approbation	Le relèvement de la limite de 51% à 75% est souhaitable puisqu'il permet une protection accrue et cohérente avec les autres modifications applicables aux personnes morales, notamment avec les nouveaux articles 9 al. 3, 61 al. 1 et 64 al. 1 let. h.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>principalement en une entreprise agricole.</p>		
<p>Art. 9 al. 3</p> <p>³ L'exploitation à titre personnel peut être réalisée par une société anonyme ou une société à responsabilité limitée, à condition que plus des trois quarts du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel. Toutes les parts sociales de la personne morale doivent être détenues par des personnes physiques.</p>	<p>Approbation</p>	<p>Une demande d'autorisation d'acquisition doit être examinée sur la base des conditions en vigueur au moment du dépôt de la demande. La tentation est grande de contourner l'exigence de l'exploitation à titre personnel.</p> <p>C'est pourquoi l'autorité d'octroi de l'autorisation assortit régulièrement l'autorisation d'acquisition de conditions visant à maintenir durablement l'état de droit au moment de l'autorisation. Elle exigera par exemple que le but de la SA et l'actif principal soient agricoles, ou que le rapport entre les parts de capital et les droits de vote, la tenue d'un registre nominatif des actionnaires ainsi que l'obligation d'obtenir une autorisation au sens de l'art. 61 LDFR pour tous les transferts de parts et de droits de vote soient inscrits dans les statuts et que la modification des dispositions statutaires correspondantes soit soumise à l'approbation de l'autorité d'autorisation. Elle peut confier à l'organe de révision le soin de veiller au respect de ces dispositions.</p>
<p>Art. 10 al. 1</p> <p>1 La valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux d'intérêt de référence, correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays; le taux d'intérêt de référence correspond à un coût du capital à long terme qui tient compte du</p>	<p>Approbation</p>	<p>Il existe actuellement une divergence entre la définition de la valeur de rendement inscrite dans la loi et celle figurant dans l'ordonnance ou dans le guide d'estimation de la valeur de rendement. Cette définition a désormais été harmonisée avec celle du guide d'estimation.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
capital emprunté, du capital propre et du risque de la branche. Le revenu et le taux d'intérêt de référence sont fixés d'après une moyenne pluriannuelle.		
<p>Art. 18 al. 4</p> <p>⁴ Ces investissements sont amortis linéairement sur les durées suivantes:</p> <p>a. investissements dans des installations: 10 ans;</p> <p>b. investissements dans des bâtiments: 20 ans;</p> <p>c. achat d'entreprises et de terrains et investissements dans des améliorations foncières : 25 ans.</p>	<p>Approbation</p>	<p>Compte tenu des montants d'investissement actuels, l'amortissement non différencié de tous les investissements sur 10 ans semble très court selon l'investissement. Cela peut conduire à des injustices / désavantages entre les générations, les héritiers, les frères et sœurs, les personnes souhaitant divorcer.</p> <p>Le canton de Genève soutient le maintien du délai pour la prise en compte des investissements importants et les nouvelles règles d'amortissement échelonnées selon les catégories d'investissement. Les transmissions d'exploitations seront certes plus coûteuses, mais elles permettront de contribuer à une plus grande équité entre les générations, les héritiers, les frères et sœurs, les personnes souhaitant divorcer.</p>
<p>Code civil suisse (CC)</p> <p>Art. 213 (en vigueur)</p> <p>¹ La valeur d'attribution peut être équitablement augmentée en raison de circonstances particulières.</p>	<p>Proposition : Art. 213 al. 3 CC (nouveau) :</p> <p>³ Les investissements sont pris en compte conformément à l'art. 18 al. 4 LDFR.</p>	<p>L'art. 213 CC doit être adapté conformément à l'art. 18 al. 4 LDFR approuvé ci-dessus. Les art. 213 CC, 18 et 52 LDFR présentent une cohérence juridique, ce qui doit continuer à être le cas. Cette modification est particulièrement importante pour les procédures de divorce. Il ne doit pas y avoir de lacunes d'interprétation entre le CC et la LDFR.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>² Ces circonstances sont notamment les besoins d'entretien du conjoint survivant, le prix d'acquisition de l'entreprise agricole, y compris les investissements, ou la situation financière de l'époux auquel elle appartient.</p>		
<p>Art. 42 al. 1</p> <p>¹ En cas d'aliénation d'une entreprise agricole, ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur celle-ci lorsqu'ils entendent l'exploiter eux-mêmes et en paraissent capables:</p> <p>1. chaque descendant de l'aliénateur;</p> <p>2. le conjoint de l'aliénateur;</p> <p>3. chacun des frères et sœurs de l'aliénateur et leurs enfants, lorsque l'aliénateur a acquis l'entreprise en totalité ou en majeure partie de ses père et mère ou dans leur succession depuis moins de 25 ans.</p>	<p>Approbation</p>	<p>Accorder au conjoint un droit de préemption à la valeur de rendement, à condition que celui-ci entende exploiter lui-même l'entreprise agricole est une mesure visant à compléter le droit matrimonial et successoral et renforce la position des conjoints.</p> <p>En outre, le renforcement de la position des conjoints dans le cas d'une aliénation de gré à gré permet de garantir le maintien de l'entreprise agricole au sein de la famille, sans empêcher des descendants de la reprendre pour l'exploiter eux-mêmes.</p> <p>Le canton de Genève est d'avis que la notion de conjoint pourrait également être étendue aux autres formes de famille, comme le concubinage.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Art. 49 al. 1, ch. 2</p> <p>¹ En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur une entreprise agricole, ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur cette part:</p> <p>2. chaque descendant, le conjoint, chacun des frères et soeurs et leurs enfants ainsi que le fermier, aux conditions et modalités et dans l'ordre applicables au droit de préemption sur une entreprise agricole;</p>	<p>Approbation</p>	<p>Voir les explications ci-dessus relatives à l'art. 42 al. 1 LDFR</p>
<p>Art. 52 al. 2</p> <p>² Sont notamment des circonstances spéciales, un prix d'achat élevé de l'entreprise ou des investissements importants que l'aliénateur a effectués dans les 10 années qui ont précédé l'aliénation. Ces investissements sont amortis selon l'art. 18, al. 4.</p>	<p>Approbation</p>	<p>Voir les explications ci-dessus relatives à l'art. 18 al. 4 LDFR</p>
<p>Art. 60 al. 1 let. f</p> <p>¹ L'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage</p>	<p>Approbation</p>	<p>La modification proposée permet ainsi à un fermier de bénéficier d'un droit de superficie lui permettant de construire un bâtiment sur une parcelle affermée. Cela donne plus de marge de manœuvre entrepreneuriale.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>matériel et de morcellement quand:</p> <p>f. un droit de superficie doit être constitué au bénéfice du fermier sur la partie à séparer;</p>	<p>Éventuellement (ajout)</p> <p>Art. 2 al. 2 let. e (nouveau) :</p> <p>e. aux droits de superficie autorisés conformément à l'art. 60 al. 1 let. f, y compris sur les immeubles</p>	<p>Éventuellement</p> <p>L'ajout de l'art. 2 al. 2 let. e permet la constitution d'un droit de superficie sur des parcelles agricoles y compris sur les parcelles d'une taille réduite (moins de 15 ares pour les vignes ou de moins de 25 ares pour les autres terrains qui ne font pas partie d'une entreprise agricole) et qui ne sont en principe pas soumises à la LDFR selon l'art. 2 al. 3.</p> <p>L'art. 2 al. 2 let. e proposé, en cas de constitution d'une servitude, assujettirait ces petites parcelles à la LDFR et l'exception de l'art. 2 al. 3 ne serait pas applicable dans ce cas précis.</p>
<p>Art. 60 al. 1 let. j (nouveau)</p> <p>¹ L'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand:</p> <p>j. l'entreprise agricole est divisée en plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7. L'art. 7 al. 4 let. b n'est pas applicable.</p>	<p>Approbation</p>	<p>La LDFR a pour but d'améliorer la structure de l'agriculture exploitant le sol et de maintenir notamment les exploitations familiales (art. 1, al. 1, let. a). Elle accorde donc une position prioritaire à l'exploitant à titre personnel lors de l'acquisition d'immeubles agricoles et veille à une amélioration durable des structures grâce à la condition du périmètre d'exploitation conforme aux usages locaux (art. 63, al. 1, let. d) et à l'interdiction du partage matériel. Cette dernière a un effet positif sur le résultat économique des exploitations. Ce modèle de politique structurelle de la LDFR fonctionne. Depuis l'introduction de la LDFR, la taille moyenne des entreprises a augmenté, tout comme la spécialisation. Cela s'accompagne d'investissements importants dans l'appareil de production. Malgré la position privilégiée de l'exploitant à titre personnel lors de la transmission de l'entreprise au sein de la famille, son financement peut représenter un défi pour une personne.</p> <p>Afin d'augmenter la liberté de décision entrepreneuriale, la</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>possibilité de se spécialiser et d'améliorer la situation lors de la succession de l'entreprise, favoriser l'arrivée d'une nouvelle génération d'agricultrices et d'agriculteurs, le canton de Genève soutient la possibilité de partage matériel pour les entreprises agricoles, lorsque deux ou plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7, al. 1 à 3, LDFR subsistent après le partage.</p> <p>L'inapplicabilité de l'art 7 al. 4 let. b LDFR est important puisqu'il évitera la construction de bâtiments nouveaux qui n'auraient pas été autorisés sans partage matériel.</p>
<p>Art. 61 al. 1</p> <p>¹ Quiconque veut acquérir une entreprise agricole, un immeuble agricole ou des actions et des parts sociales d'une personne morale dont l'actif se compose pour l'essentiel d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles doit obtenir une autorisation.</p>	<p>Modification</p> <p>1 Quiconque entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole ou des actions et des parts sociales ou <u>des droits de vote</u> d'une personne morale dont l'actif est constitué pour l'essentiel d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles doit obtenir une autorisation.</p>	<p>Les autorités compétentes en matière d'autorisation sont de plus en plus souvent sollicitées par des demandes d'acquisition en faveur de personnes morales. Une clarification des règles applicables en la matière est donc bienvenue.</p> <p>De tels transferts d'actions et de parts sociales tombaient jusqu'à présent sous le coup de l'art. 61 al. 3. Le fait de les mentionner explicitement les rend désormais visibles, ce qui améliore la sécurité juridique et d'intégrer la jurisprudence rendue par le Tribunal fédéral.</p> <p>La mention des droits de vote ne figure pas dans le projet soumis à consultation. Les sociétés anonymes, en particulier, connaissent différents types d'actions, dont certaines sans droit de vote. En l'absence de ces derniers, l'actionnaire ne peut pas exercer son droit de regard malgré la possession de la majorité du capital, il n'a donc pas de position similaire à celle d'un propriétaire et ne satisfait donc pas aux exigences de l'exploitant à titre personnel.</p> <p>Les détenteurs de parts (p. ex. actionnaires) d'une personne morale (p. ex. SA ou Sàrl) n'ont aucun droit direct sur les actifs de l'entreprise agricole. De même, le transfert de droits</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>de participation (à une autre personne) n'entraîne pas de changement de propriétaire au sens des droits réels. Au registre foncier, la personne morale reste inscrite en tant que propriétaire de l'entreprise agricole. Toutefois, si un détenteur de parts détient une participation majoritaire dans une personne morale, celle-ci lui confère une position de quasi-propriétaire. Cette position est d'autant plus forte que la participation majoritaire est importante. Avec sa part de capital et ses droits de vote, il peut déterminer le destin de la personne morale et imposer, par exemple, la vente d'une entreprise agricole.</p>
<p>Art. 62 let. h</p> <p>N'a pas besoin d'être autorisée l'acquisition faite:</p> <p>h. par le canton ou la commune à des fins de protection contre les crues, de revitalisation des eaux, de construction de bassins de compensation ou d'accumulation et de pompage dans le cas de centrales hydroélectriques.</p>	<p>Approbation</p>	<p>Les acquisitions exceptionnelles d'immeubles agricoles par des collectivités publiques servant au emploi pour des travaux à des fins de protection contre les crues, de revitalisation des eaux, de construction de bassins de compensation ou d'accumulation et de pompage dans le cas de centrale hydroélectriques doivent s'aligner sur l'art. 65 al. 1 let. b LDFR.</p> <p>Ainsi, sur le marché foncier agricole, tous les acheteurs potentiels se retrouvent sur un pied d'égalité, du moins en ce qui concerne le prix maximal autorisé. Il sera mis fin à la possibilité pour les cantons et les communes de faire baisser les prix de manière incontrôlée et de thésauriser les terres, conformément au but de la LDFR (art. 1, al. 1, LDFR).</p> <p>La nécessité, le dimensionnement et l'aménagement de projets pour lesquels des surfaces doivent être acquises sous la menace d'expropriation de collectivités publiques ou de leurs établissements ne sont pas touchés par cette modification.</p>
<p>Art. 64 al. 1 let. d</p>	<p>Approbation avec réserve</p>	<p>Le canton de Genève partage l'objectif de sauvegarde des zones protégées mais constate que la formulation soumise à</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>¹ Lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire; c'est notamment le cas lorsque:</p> <p>d. l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger au sens de l'art. 17 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ou un objet d'importance nationale au sens de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage est concerné et l'acquéreur l'acquiert dans le but d'assurer cette protection et il démontre que la protection est ainsi mieux assurée à long terme;</p>		<p>consultation, en particulier les références directes à l'art. 17 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et à la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN), est problématique puisqu'elle couvre des périmètres vastes du territoire genevois.</p> <p>Lors des discussions avec les autres cantons, il avait été convenu qu'il était nécessaire de restreindre la portée de la let. d en citant, par exemple, certaines ordonnances de la LPN, afin d'exclure notamment les zones B de l'ordonnance sur la protection des sites de reproduction de batraciens d'importance nationale (OBat) ainsi que les sites émeraudes.</p>
<p>Art. 64 al. 1 let. e</p> <p>1 Lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire; c'est notamment le cas lorsque:</p>	<p>Approbation</p>	<p>La mention des "objets relevant de la protection de la nature" de l'art. 64 al.1 let. e actuel n'est plus pertinente. La protection offerte par la LPN et la LAT étant suffisante, d'autant plus que l'art. 64 al. 1 let. d LDFR actuellement en vigueur le prévoit déjà un tel cas.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>e. l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection;</p>		
<p>Art. 64 al. 1 let. h</p> <p>1 Lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire; c'est notamment le cas lorsque:</p> <p>h. une quote-part maximale d'un quart du capital et des voix d'une société anonyme ou d'une société à responsabilité limitée au sens de l'art. 4 al. 2 soit acquise et que les conditions prévues à l'art. 9 al. 3 soient respectées.</p>	<p>Approbation</p>	<p>Les dispositions révisées relatives aux personnes morales renforcent la position de l'exploitant à titre personnel au sein de la société, en ce sens qu'il doit détenir au moins trois quarts des parts sociales et des droits de vote. En contrepartie, l'exploitation à titre personnel peut également être exercée par une SA ou une Srl structurée de la sorte, pour autant que les autres parts sociales et droits de vote appartiennent également à des personnes physiques (art. 9 al. 3 rapport explicatif LDFR).</p> <p>L'art. 61 al. 1, rapport explicatif LDFR soumet désormais expressément à autorisation le transfert de parts et de droits de vote de sociétés anonymes et de Srl dont l'actif est constitué pour l'essentiel d'une entreprise agricole ou de biens fonciers agricoles.</p> <p>Au maximum 25% d'une société anonyme ou d'une société à responsabilité limitée structurée selon l'art. 9, al. 3 rapport explicatif LDFR, dont l'actif se compose principalement d'une entreprise agricole ou de biens fonciers agricoles, peuvent être détenus par des personnes qui n'exploitent pas elles-mêmes. Pour ce faire, elles doivent bénéficier d'une dérogation au principe de l'exploitation à titre personnel.</p>
<p>Art. 71 al. 1</p> <p>¹ L'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa</p>	<p>Modification</p> <p>¹ L'autorité qui délivre l'autorisation révoque sa décision si l'acquéreur l'a obtenue par de fausses déclarations ou s'il</p>	<p>La LDFR a pour but de renforcer le rôle des exploitants à titre personnel lors de l'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles, et d'encourager ainsi la propriété foncière agricole (art. 1, al. 1, let. a et b, LDFR). Depuis l'inscription</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>décision si l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses indications ou ne respecte pas les charges fixées.</p>	<p>ne respecte pas les conditions et/ou les charges fixées.</p>	<p>du principe de l'exploitation à titre personnel dans la loi en 1994, l'agriculture a connu des changements constants. La transmission de l'exploitation au sein de la famille ne va plus de soi. Les acheteurs qui ne peuvent pas justifier d'une longue expérience et d'une pratique de l'activité agricole ne peuvent que difficilement obtenir une autorisation d'acquisition. Au moment de l'achat, l'acquéreur doit démontrer de manière crédible à l'autorité d'octroi de l'autorisation qu'il exploitera à l'avenir le bien-fonds à acquérir en tant qu'exploitant à titre personnel. Bien entendu, il ne peut apporter cette preuve qu'après l'achat.</p> <p>Étant donné qu'aujourd'hui, une autorisation d'acquisition ne peut être révoquée que si elle a été obtenue par de fausses déclarations, les autorités chargées de délivrer les autorisations sont très conservatrices en ce qui concerne la condition de l'exploitation à titre personnel et se fixent sur l'image de l'exploitation familiale classique avec élevage et production végétale.</p> <p>L'agriculture a toutefois évolué. Des exploitations se sont spécialisées, d'autres misent sur le contact direct avec le consommateur final et d'autres encore produisent de manière ciblée des produits à forte valeur ajoutée pour une clientèle sélectionnée et à fort pouvoir d'achat. En raison de l'évolution décrite plus haut, les nouveaux venus qui ne sont pas issus d'une famille paysanne déposent plus souvent des demandes d'acquisition. Si l'autorité chargée de délivrer les autorisations doit évaluer ces idées de manière conservatrice, elle s'oppose d'une certaine manière à l'innovation, ce qui est contraire au principe d'exploitation à titre personnel.</p> <p>Selon les principes généraux du droit administratif, les autorités cantonales peuvent, si nécessaire, assortir leur décision de dispositions accessoires sous forme de conditions et/ou</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>de charges, sans que cela soit expressément mentionné dans une norme légale. En application de ce principe, les autorités d'octroi des autorisations délivrent de plus en plus souvent des autorisations d'acquisition assorties de conditions et/ou charges concrètes. La garantie de l'exploitation personnelle démontrée de manière crédible dans la demande d'autorisation d'acquisition est au premier plan. Si, par exemple, l'acheteur veut acquérir un domaine agricole pour y produire des herbes aromatiques et des fleurs destinées à la haute gastronomie, une partie des qualités requises pour l'exploitation à titre personnel réside dans des compétences liées à cette culture d'herbes aromatiques. Si l'acheteur dispose des connaissances nécessaires pour la culture d'herbes aromatiques, mais pas pour d'autres branches d'exploitation, la culture d'herbes aromatiques pourrait être une condition ou une exigence.</p> <p>En outre, toutes les conditions de l'article 63 al.1 LDFR doivent être remplies au moment de l'octroi de l'autorisation. Dans l'exemple ci-dessus, il n'est donc pas possible d'octroyer l'autorisation à la condition que le requérant acquière ultérieurement les connaissances nécessaires à la culture des herbes aromatiques.</p>
<p>Art. 72 al. 1bis (ajout)</p> <p>^{1bis} Si la rectification du registre foncier se révèle impossible ou inopportune, l'autorité compétente en matière d'autorisation peut ordonner d'autres mesures pour rétablir l'état conforme au droit. Elle peut notamment ordonner l'aliénation ou la vente aux enchères</p>	<p>Modification</p> <p>^{1bis} Si la rectification du registre foncier se révèle impossible ou inopportune, l'autorité compétente en matière d'autorisation peut ordonner d'autres mesures conformes à l'art. 1 al. 1 LDFR pour rétablir l'état conforme au droit, notamment l'aliénation à un exploitant à titre personnel. Elle peut notamment ordonner l'aliénation ou la vente aux enchères publiques conformément aux prescriptions sur la réalisation forcée des immeubles. Dans ce cas, l'acquéreur ne peut</p>	<p>Si l'autorité qui a délivré l'autorisation la révoque, la transaction en question est nulle et le registre foncier doit donc être rectifié en conséquence. La rectification du registre foncier consiste à rétablir les rapports de propriété existant avant l'inscription de la transaction nulle. Dans le cas de la révocation d'une autorisation d'acquisition, cela signifie l'annulation de la transaction immobilière.</p> <p>Certaines circonstances spécifiques, telles que le décès d'une partie contractante ou l'impossibilité de financement, empêchent les parties civiles d'annuler la transaction. Cela</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>publiques conformément aux prescriptions sur la réalisation forcée des immeubles. Dans ce cas, l'acquéreur ne peut prétendre qu'au remboursement du prix de revient; l'excédent revient au canton.</p>	<p>prétendre qu'au remboursement du prix de revient; l'excédent revient au canton</p>	<p>conduit à une situation de blocage où les informations inscrites au registre foncier restent incorrectes, sans possibilité de rectification en raison de ces circonstances.</p> <p>Dans de telles situations, l'autorité chargée de l'octroi des autorisations doit pouvoir ordonner la rectification du registre foncier d'une autre manière que par l'annulation de la vente, en accord avec les parties concernées et les objectifs de la LDFR. La vente à un exploitant à titre personnel, éventuellement suivie ou combinée à un appel d'offres public, est prioritaire (art. 64 al. 1 let. f LDFR).</p> <p>La vente forcée n'est pas applicable, car aucune créance ne doit être recouvrée.</p>
<p>Art. 73 al. 1, 2^{ème} phrase</p> <p>¹ ... Les immeubles agricoles ne peuvent être grevés de droits de gage immobilier que jusqu'à concurrence de la charge maximale. Celle-ci correspond à la somme de la valeur de rendement agricole augmentée de 50 % et de la valeur de rendement des parties non agricoles.</p>	<p>Approbation</p>	<p>Il s'agit de faciliter le financement, notamment pour les petits investissements en fonctionnement normal. En contrepartie, le chef d'exploitation et ses créanciers doivent disposer d'une plus grande marge de manœuvre financière et d'une plus grande responsabilité personnelle.</p> <p>Depuis l'introduction de la LDFR, la limite de charge est fixée à 135% de la valeur de rendement. Durant cette période, plusieurs révisions de l'estimation de la valeur de rendement ont relevé cette dernière, ce qui a également augmenté la marge de manœuvre financière, exprimée en francs. Le relèvement de la limite de charge augmente encore cette marge. En maintenant le taux de 150%, la limite de charge tient toujours suffisamment compte de l'objectif de prévention du surendettement (art. 1 al. 2 let. b LDFR).</p>
<p>Art. 75 al. 1 let. e</p>	<p>Approbation</p>	<p>Il est important de préciser que l'autorité chargée de l'octroi doit vérifier si l'endettement global est supportable et donc remettre en question le montant de l'indemnité fixée par le</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>¹ Il n'y a pas de charge maximale pour:</p> <p>e. les droits de gage immobilier constitués sous la forme d'hypothèques pour garantir le droit au gain des cohéritiers, de l'aliénateur et de son conjoint, ainsi que pour garantir les droits matrimoniaux résultant d'une décision judiciaire définitive de divorce ou de séparation de corps.</p>		<p>jugé.</p>
<p>Art. 79 al. 2</p> <p>² Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) statue sur la reconnaissance et publie sa décision dans la Feuille fédérale.</p>	<p>Approbation</p>	<p>Voir les explications relatives au transfert des compétences de la LDFR et LBFA du DFJP au DEFR</p>
<p>La loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole est modifiée comme suit :</p> <p>¹ Les actes cantonaux qui se fondent sur la présente loi doivent être portés à la connaissance du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche.</p>	<p>Approbation</p>	<p>Voir les explications relatives au transfert des compétences de la LDFR et LBFA du DFJP au DEFR</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Art. 30 al. 2 LBFA</p> <p>² L'autorisation n'est pas nécessaire lorsque la surface totale affermée n'atteint pas 10 pour cent de la surface initiale utile et que la chose affermée ne comprend aucun bâtiment.</p>	<p>Modification</p> <p>² L'autorisation n'est pas nécessaire lorsque la surface totale affermée n'atteint pas 10 20 pour cent de la surface initiale utile et que la chose affermée ne comprend aucun bâtiment</p>	<p>Le relèvement de la limite de 10% à 20% de la surface totale affermée, soutenue par plusieurs cantons et organisations paysannes, permet d'assouplir les conditions relatives à l'affermage par parcelles et favorisera un tant soit peu un accès au foncier à la nouvelle génération d'agricultrices et d'agriculteurs.</p> <p>Pour cette génération et tout particulièrement pour les jeunes qui ne sont pas issus d'une famille paysanne l'acquisition de terrains agricoles est particulièrement complexe.</p> <p>Une première étape dans leur métier peut être celle d'affermier des parcelles. Du point de vue des objectifs de la LDFR, la réalisation de concepts innovants sur des terres affermées serait une solution moins problématique que l'acquisition d'immeubles agricoles.</p> <p>Certaines entreprises agricoles sont intéressées à offrir cette opportunité à la nouvelle génération mais sont limitées dans leur marge d'action à 10% de leur surface.</p> <p>Il peut pourtant s'agir d'entreprises qui ont par exemple développé un axe de spécialisation important et à forte valeur ajoutée et qui n'ont pas forcément besoin, pour garantir un niveau économique suffisant de leur entreprise, de l'ensemble de leurs parcelles. Pensons par exemple à un agriculteur-viticulteur-encaveur qui a 15 ha de vigne et 3 ha de grandes cultures. La grande partie de son revenu provient de la vigne et de la vente des bouteilles et non des parcelles en grandes cultures (dont le revenu est marginal dans le cas précis). Celles-ci pourraient être affermées pour permettre une mise en valeur différente par un fermier (par exemple maraîchage en circuits courts, agroforesterie etc).</p> <p>Avec cette modification, nous assurons une prise en compte</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		des besoins de la nouvelle génération et adaptons également la législation à une nouvelle réalité qui n'est plus celle des années 1980 ou l'essentiel de l'agriculture était des exploitations polyvalentes transmises de génération en génération.

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	Verband Lohnunternehmer Schweiz	
Adresse / Indirizzo	Rütti 15, 3052 Zollikofen	
Datum / Date / Data	15.11.2024	
	Johanna Gapany Präsidentin	Kirsten Müller Geschäftsführerin

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht spielt für unsere Landwirtschaft eine zentrale Rolle und hat sich bewährt.

Entsprechend den in Artikel 1 formulierten Zielen fördert es das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine starke bäuerliche Bevölkerung und eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters, auch des Pächters, beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften und wirkt überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Das bäuerliche Bodenrecht entspricht den Erwartungen unserer Gesellschaft, die eine familienfreundliche Landwirtschaft befürwortet, indem es ihnen erlaubt, über ihre Arbeitsinstrumente zu verfügen und eine Kostenstruktur beizubehalten, von der auch die Konsumentinnen und Konsumenten unseres Landes profitieren.

Insgesamt begrüsst der Verband Lohnunternehmer Schweiz die vorgeschlagenen Anpassungen, die die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es innerhalb des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen. In einzelnen Punkten sind jedoch Anpassungen der Vorschläge notwendig, damit die Stellung des Selbstbewirtschafters tatsächlich gestärkt wird.

Der Verband Lohnunternehmer Schweiz fordert, dass die Begleitbotschaft zu dieser Teilrevision verbessert wird, indem insbesondere die Ziele des bäuerlichen Bodenrechts in Erinnerung gerufen werden. Die Veränderungen, die Anpassungen erfordern (insbesondere die gesellschaftlichen), sowie die Änderungen der Gesetzesartikel sollten genau erläutert resp. erklärt werden. Dies würde sicherstellen, dass subsidiäre Informationen vorliegen und eine Formulierung der Verordnungen im gewünschten Sinn ermöglicht wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	Beim Ingress den Artikel 104a der Bundesverfassung hinzufügen	Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104a einzufügen, der besagt: «Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes; ...».
	Ersatz eines Ausdrucks In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch «WBF».	Keine Bemerkungen.
Art. 2, Abs. 2	e. (neu) Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.	Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 lit. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem. Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGGB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen lit. e notwendig. Im erläuternden Bericht, S.19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGGB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGGB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Baurechtsnehmer kein Gewerbe hat. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig.
Art. 4 Abs. 2	Art. 4 Abs. 2 2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln an einer	Art. 4 Abs. 2 ist wichtig für die Unterscheidung zwischen Gewerben und Grundstücken. Diese Bestimmung hat keine Bedeutung für die Anforderung an die Selbstbewirtschaftung für

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.</p>	<p>juristische Personen (siehe nachfolgender Art. 9 Abs. 3).</p> <p>Damit die besonderen Bestimmungen für Gewerbe (z. B. Zuweisungsanspruch zum Ertragswert, Vorkaufsrecht usw.) auch für Aktienpakete von juristischen Personen gelten, muss dieses Aktienpaket neu einen Anteil von 75% an der juristischen Person aufweisen (bisher "Mehrheitsbeteiligung").</p> <p>Die Erhöhung der Beteiligung auf 75 % kann akzeptiert werden, sofern die Anforderung in Art. 9 Abs. 3 auf 90 % (siehe nachfolgende Bemerkungen) erhöht wird. Der Unterschied zu Art. 9 Abs. 3, wo 90 % gefordert werden, ist darum begründet, weil die beiden Bestimmungen unterschiedliche Zwecke aufweisen (Art. 4 Geltungsbereich und Art. 9 Selbstbewirtschaftung).</p>
	<p>Art. 9 Abs. 3</p> <p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel 90 % 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>Dieser Absatz ist neu und ist wichtig z. B. für die Erwerbsbewilligung. Nur ein Prozentsatz von 90 % entspricht einer Stärkung des Selbstbewirtschafters. Wenn mehrere Personen ein landwirtschaftliches Grundstück im Miteigentum übernehmen, müssen alle diese Personen die Anforderung als Selbstbewirtschafter erfüllen. Wenn mehrere Personen das Grundstück als juristische Person erwerben wollen, dann kann auch ein Nichtselbstbewirtschafter mit einem Anteil an der juristischen Person am Grundstück teilhaben (Anteil bis 25 % gem. Vorschlag Bund). Die Differenz bei juristischen Personen zu natürlichen Personen von einem Viertel ist unverhältnismässig und widerspricht dem Ziel des BGGB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters. Bei einer Differenz von 10 % werden die Verhältnisse der juristischen Personen genug gewürdigt.</p> <p>Die Begründung im erläuternden Bericht auf S. 23 unten (Möglichkeit zur Finanzierung und Begrenzung des Risikos</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>für Familie) widerspricht dem Grundsatz des BGBB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters und zur Förderung des bauerlichen Grundeigentums. Auch bei natürlichen Personen stellt die Finanzierung eine Herausforderung dar. Juristische Personen und natürliche Personen werden mit dem Vorschlag des Bundes ungleich behandelt. Mit der Forderung von 90 % wird diese Ungleichheit verkleinert.</p> <p>Sehr positiv ist, dass nur noch AG oder GmbH als juristische Personen die Selbstbewirtschaftung erfüllen können. Das ist eine echte Verbesserung. Vor allem werden die oft reichen Stiftungen ausgeschlossen. Ebenfalls positiv ist, dass die Aktien von natürlichen Personen gehalten werden müssen.</p>
Art. 10 Abs. 1	<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 verzinst 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>Der Verband Lohnunternehmer Schweiz unterstützt die neue Definition des Ertragswerts, die bereits bei der letzten Überarbeitung der Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert (in Kraft seit dem 1. April 2018) berücksichtigt wurde.</p>
Art. 18 Abs. 4	<p>Art. 18 Abs. 4 4 Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben:</p> <p>a. Investitionen in Anlagen: 10 Jahre;</p> <p>b. Investitionen in Gebäuden und Meliorationen sowie Zukäufe von Gewerben und Boden: 20 Jahre;</p> <p>c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in</p>	<p>Es ist eine Vereinfachung erforderlich und es sollte nicht zwischen z. B. dem Bau eines Gebäudes und dem Erwerb eines Gewerbes unterschieden werden, weil es nicht erklärbar ist, weshalb Gebäudeinvestitionen bei einem Gewerbe über 25 aufgerechnet werden, und bei Investitionen in Gebäude nur 20 Jahre. Damit keine Diskussionen über die Abschreibungsdauer entstehen, ist die Jahresdauer fix festzuhalten (das «über» ist zu streichen). Die Verlängerung der Ab-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	Meliorationen: über 25 Jahr	<p>schreibungsdauer wird jedoch zu höheren Übernahmepreisen für die jüngere Generation führen. Eine noch stärkere Erhöhung der Abschreibungsdauer führt zur Untergrabung des Ertragswertprinzipes.</p> <p>Insgesamt führt dies dazu, dass die Hofübergaben teurer werden. Investitionen innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe müssen bei Bauten und z. B. Zukauf eines Gewerbes oder Boden länger abgeschrieben werden. Wichtig ist aber, dass nur Investitionen angerechnet werden, die innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe gemacht wurden, und dass die Erhöhung wirtschaftlich tragbar sein muss.</p>
Art. 42 Abs. 1	Art. 42 Abs. 1 1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen: 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.	Der Verband Lohnunternehmer Schweiz unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2 1 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen	Der Verband Lohnunternehmer Schweiz unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>Gewerbe veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>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>	
Art. 52 Abs. 2	<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>	Siehe Vorschläge zur Anpassung von Art. 18 Absatz 4.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j	<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p> <p>j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Der Verband Lohnunternehmer Schweiz ist mit dem Baurecht an Pächter auch für landwirtschaftliche Grundstücke einverstanden. Wichtig ist aber, dass das Baurecht weiter dem BGGB unterstellt bleibt, auch wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter selber kein Gewerbe hat (deshalb ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig).</p> <p>Der Verband Lohnunternehmer Schweiz unterstützt diese Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. Es ist jedoch wichtig, dass eine Koordination mit dem Raumplanungsgesetz stattfindet, insbesondere in Bezug auf die Wohnungen.</p>
Art. 61 Abs. 1	<p>Art. 61 Abs. 1</p> <p>1 Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück</p>	Der Verband Lohnunternehmer Schweiz unterstützt die Genehmigungspflicht auch für Gesellschaftsanteile.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	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.	
Art. 62 Bst. h	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.	Der Verband Lohnunternehmer Schweiz unterstützt diese wichtige Anpassung. Käufe zum Realersatz sind gemäss Art. 65 mit Bewilligung möglich. Allerdings ist in der Botschaft darauf hinzuweisen, dass Realersatzkäufe nur nach Art. 65 Abs. 1 lit. b zu bewilligen sind. So werden Realersatzkäufe zu übersetzten Preisen verhindert.
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h 1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn: 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 ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Auflagen keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet; e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll; h. maximal eine Quote von einem Viertel 10 % an Kapital	Der Verband Lohnunternehmer Schweiz unterstützt diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschafter sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1 Abs. 1, eingehalten werden. Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist diese Neuerung nicht wirklich eine Stärkung des Selbstbewirtschafters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr bietet für die Einhaltung der Schutzinteressen. Wichtig ist, dass die Schutzzonen, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden kann, genau definiert werden.


Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz	<p>Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e ist der Verband Lohnunternehmer Schweiz einverstanden.</p> <p>Entsprechend unserer Forderung von 90 % in Art. 9 Abs. 3 ist die Ausnahme auf 10 % festzulegen. Wichtig ist, dass die Eigentümer der 90 % immer die Anforderungen an Selbstbewirtschafter erfüllen.</p>
Art. 71 Abs. 1	Art. 71 Abs. 1 1 Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.	Der Verband Lohnunternehmer Schweiz unterstützt diese der zuständigen Behörde eingeräumte Möglichkeit des Widerrufs.
Art. 72 Abs. 1bis	Art. 72 Abs. 1bis 1bis Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.	Der Verband Lohnunternehmer Schweiz unterstützt die Möglichkeit, dass die zuständige Behörde weitere Massnahmen ergreifen kann, um einen rechtskonformen Zustand herzustellen.
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz 1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.	Der Verband Lohnunternehmer Schweiz unterstützt diese Erhöhung der maximalen Belastung auf 150 % des Ertragswertes. Um eine nicht tragbare Verschuldung zu vermeiden, muss auch die Rentabilität überprüft werden.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Der Verband Lohnunternehmer Schweiz unterstützt diese

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>1 Keine Belastungsgrenze besteht für:</p> <p>e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund ein</p>	<p>Ausnahmen von der Höchstbelastung.</p>
<p>Art. 79 Abs. 2</p>	<p>Art. 79 Abs. 2</p> <p>2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.</p>	<p>Entspricht Änderung vom EJPD zu WBF.</p>
<p>Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht</p> <p>Art. 58 Abs. 1</p>	<p>Art. 58 Abs. 1</p> <p>1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.</p>	<p>Entspricht Änderung vom EJPD zu WBF.</p>

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	Association des groupements et organisations romands de l'agriculture (AGORA)
Adresse / Indirizzo	Avenue des Jordils 1 Case postale 1080 1001 Lausanne
Datum / Date / Data	Lausanne, le 7 janvier 2025  Loïc Bardet, directeur  Christophe Longchamp, président

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

AGORA remercie le DEFR de lui donner la possibilité de faire part de ses remarques au sujet du projet de modification de la LDFR.

Le droit foncier rural est un pilier essentiel des mesures en faveur du maintien d'une agriculture familiale dans notre pays. Aussi, nous avons soutenu la motion 22.4253 prévoyant une pérennisation du principe d'exploitation à titre personnel, une meilleure prise en compte des conjoints ainsi qu'un renforcement de l'esprit d'entreprise. Dans les grandes lignes, les propositions du Conseil fédéral nous semblent aller dans le bon sens même si quelques adaptations sont encore nécessaires. De plus, il nous paraît essentiel que les modifications apportées puissent non seulement être écrites dans la loi et les ordonnances mais soient surtout applicables concrètement et pragmatiquement sur le terrain. La coordination avec les cantons est à ce sujet indispensable. Enfin, si le transfert de compétence entre l'OFJ (DFJP) et l'OFAG (DEFR) devait être validé, il est indispensable que les compétences nécessaires à la gestion de la LDFR soient transférées au sein de l'OFAG. Sur le principe même, nous préférierions toutefois que ce dossier, purement légal, reste attribué au DFJP.

Concernant les remarques de détails, nous soutenons la plupart des points compris dans la prise de position de l'Union suisse des paysans et nous nous permettons ici de revenir uniquement sur les éléments prioritaires pour nous.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Préambule	vu les articles 26, 36, 104, 104a et 122 de la Constitution,	La référence à l'art. 104a relatif à la sécurité alimentaire est indispensable.
Art. 4, al. 2	Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi à une participation de trois quarts à une personne morale constituée en société anonyme dont l'actif consiste principalement en une entreprise agricole.	Pour des raisons de simplification administrative, nous demandons que les proportions appliquées dans le cadre de la reconnaissance pour toucher les paiements directs soient reprises dans les différents articles concernant les personnes morales.
Art. 4, al. 2bis (nouveau)	Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi à une participation de deux tiers à une personne morale constituée en société à responsabilité limitée dont l'actif consiste principalement en une entreprise agricole.	
Art. 9, al. 3	L'exploitation à titre personnel peut être réalisée par une société anonyme ou une société à responsabilité limitée , à condition que plus des trois quarts du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel, ou une société à responsabilité limitée, à condition que plus des deux tiers du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel . Toutes les parts sociales de la personne morale doivent être détenues par des personnes physiques	Voir remarque ci-dessus.
Art. 60, al. 1, let. j	L'entreprise agricole est divisée en plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7. L'art. 7, al. 4, let. b n'est pas applicable.	Nous soutenons cette adaptation qui permettra de mieux tenir compte de l'agrandissement régulier des exploitations agricoles ainsi que de leurs spécialisations. Une bonne coordination avec les autres législations, aménagement du territoire notamment, ainsi qu'avec les cantons sera toutefois indispensable.
Art. 61, al. 1	Quiconque veut acquérir une entreprise agricole, un immeuble agricole ou des actions et des parts sociales d'une	Nous soutenons le principe de cet alinéa mais souhaiterions une formulation plus précise et moins sujette à interprétation

	personne morale dont l'actif se compose pour l'essentiel d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles doit obtenir une autorisation.	et donc à potentiel risque juridique que « pour l'essentiel ».
Art. 64, al. 1, let. d	L'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger au sens de l'art. 17 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ⁴ ou un objet d'importance nationale au sens de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage est concerné et l'acquéreur l'acquiert dans le but d'assurer cette protection et il démontre que la protection est ainsi mieux assurée à long terme pour autant qu'aucun exploitant à titre personnel ne peut garantir le respect des intérêts de protection en respectant les charges nécessaires ;	Il est important de préciser que la priorité doit aller à la recherche d'un exploitant à titre personnel car la preuve de garantie de protection à long terme est facile à apporter pour une organisation de protection de la nature. Il y aurait donc un risque important que de grandes surfaces agricoles se retrouvent à long terme hors de la propriété d'exploitants à titre personnel.
Art. 79, al. 2	Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) justice et police (DFJP) statue sur la reconnaissance et publie sa décision dans la Feuille fédérale.	Voir remarques générales
LBFA Art. 58, al. 1	Les actes cantonaux qui se fondent sur la présente loi doivent être portés à la connaissance du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche justice et police.	

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	Verein für Vogelkunde und Vogelschutz Langenthal VVVL
Adresse / Indirizzo	c/o Ueli Marti, Rumiweg 15d, 4900 Langenthal
Datum / Date / Data	6. Januar 2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGGG auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGGG (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGG» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutz- und Gewässerfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art.64, Abs.1, Best. d e	Die geplanten Änderungen sind abzulehnen. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen: d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt; e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein <u>Objekt des Naturschutzes Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet</u>	Die geplanten Änderungen hätten negative Folgen für den Naturschutz, würden hohe Kosten verursachen und widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz ; ein öffentliches Interesse ist nicht erkennbar. Ausgangslage <u>Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGG:</u> Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p><u>oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;</u></p> <p>e.^{bis} <u>das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;</u></p>	<p>Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder • wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG). <p>Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.</p> <p><u>Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:</u> Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<ul style="list-style-type: none"> • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird. • Das Grundstück muss in einer <i>Schutzzone</i> liegen (Bst. d) oder es muss ein <i>Objekt des Naturschutzes erhalten</i> werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1). • Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele <i>zweckmässig</i> ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden. • Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht <i>übernommen</i> werden. • Die Erwerbsbewilligung kann mit einer <i>Auflage</i> ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss. <p>Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben, davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html,</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.</p> <p><u>Landerwerb <i>nach</i> den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:</u></p> <p>Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ • der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind. <p>Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz</p> <p><u>Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:</u></p> <p>Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.</p> <p>a) Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber ökologisch wertvollen Gebieten, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angeordnet, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGb als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglich, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden. Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig unklar. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.</p> <p>Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.</p> <p>c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>andern stellt die Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.</p> <p>d) Stark erschwert würden im Übrigen auch Public-private-Partnership-Projekte. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.</p> <p>e) Diese Ausführungen zeigen, dass die Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen beträfen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.</p> <p><u>Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:</u> In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64. Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz</p> <p>Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.</p> <p>Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass «die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen» (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.</p> <p>Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlen- des öffentliches Interesse</p> <p>Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:</p> <p>a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt. Damit kann die

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar Nachteile für Selbstbewirtschaftende. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr). • Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt. • Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).</p> <p>b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotopie stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resoluteres Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotopie von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3). • Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt,

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.</p> <p>c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dass eine Enteignung faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns absurd und rechtlich nicht umsetzbar. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung. • Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich. <p>Begründung für eigene Änderungsanträge</p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e:</u> Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «<i>Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs.</i></p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p><i>I NHG» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren <i>Aufwertung</i> und allenfalls <i>Erweiterung</i>. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des <i>ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG</i> im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.</i></p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):</u> Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).</p>
Art.62, Best.h	Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.	<p>Ausgangslage</p> <p>Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.</p> <p>Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften</p> <p>Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplane-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>rischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.</p> <p>Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).</p> <p>Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGBB</p> <p>Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGBB zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grund-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>stücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGGB zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGGB unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.</p> <p>Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse</p> <p>Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>(vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.</p>

Stellungnahme von Pro Natura Bern zur Teilrevision des BGBB

Pro Natura Bern, 6. Januar 2025

Stellungnahme von Pro Natura Bern zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
sehr geehrte Damen und Herren

Für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können, bedanken wir uns. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



Lorenz Heer, Geschäftsführer



In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.



2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGBB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGBB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz



wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses



nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.



c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.



2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.



- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend**. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotop stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotop von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie



oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.

- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).



3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt



Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.



Bundesamt für Landwirtschaft
Vernehmlassungen

gever@blw.admin.ch

Luzern, 6. Januar 2025

**Stellungnahme von Pro Natura Luzern, Denkmalstrasse 1, 6006 Luzern,
zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von
der AP22+»)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als kantonale Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüssen

Samuel Ehrenbold
Stv. Geschäftsführer/Fachmitarbeiter

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer.

2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben

kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG

sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGB

auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGBB unterstellt.

- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend**. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlages auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die

Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der

vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zur Folge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

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	St. Galler Bauernverband (SGBV)
Adresse / Indirizzo	Magdenauerstrasse 2, 9230 Flawil
Datum / Date / Data	06.01.2025   Peter Nüesch Mathias Rüesch Präsident Geschäftsführer

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht spielt für unsere Landwirtschaft eine zentrale Rolle und hat sich bewährt.

Entsprechend den in Artikel 1 formulierten Zielen fördert es das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine starke bäuerliche Bevölkerung und eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters, auch des Pächters, beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften und wirkt überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Das bäuerliche Bodenrecht entspricht den Erwartungen unserer Gesellschaft, die eine familienfreundliche Landwirtschaft befürwortet, indem es ihnen erlaubt, über ihre Arbeitsinstrumente zu verfügen und eine Kostenstruktur beizubehalten, von der auch die Konsumentinnen und Konsumenten unseres Landes profitieren.

Insgesamt begrüsst der SGBV die vorgeschlagenen Anpassungen, die die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es innerhalb des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen. In einzelnen Punkten sind jedoch Anpassungen der Vorschläge notwendig, damit die Stellung des Selbstbewirtschafters tatsächlich gestärkt wird.

Der SGBV fordert, dass die Begleitbotschaft zu dieser Teilrevision verbessert wird, indem insbesondere die Ziele des bäuerlichen Bodenrechts in Erinnerung gerufen werden. Die Veränderungen, die Anpassungen erfordern (insbesondere die gesellschaftlichen), sowie die Änderungen der Gesetzesartikel sollten genau erläutert resp. erklärt werden. Dies würde sicherstellen, dass subsidiäre Informationen vorliegen und eine Formulierung der Verordnungen im gewünschten Sinn ermöglicht wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	Beim Ingress den Artikel 104a der Bundesverfassung hinzufügen	Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104a einzufügen, der besagt: «Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes; ...».
	Ersatz eines Ausdrucks In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch «WBF».	Keine Bemerkungen.
Art. 2, Abs. 2	e. (neu) Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.	Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 lit. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem. Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGGB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen lit. e notwendig. Im erläuternden Bericht, S.19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGGB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGGB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Baurechtsnehmer kein Gewerbe hat. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig.
Art. 4 Abs. 2	Art. 4 Abs. 2 2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln an einer	Art. 4 Abs. 2 ist wichtig für die Unterscheidung zwischen Gewerben und Grundstücken. Diese Bestimmung hat keine Bedeutung für die Anforderung an die Selbstbewirtschaftung für

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.	juristische Personen (siehe nachfolgender Art. 9 Abs. 3). Damit die besonderen Bestimmungen für Gewerbe (z. B. Zuweisungsanspruch zum Ertragswert, Vorkaufsrecht usw.) auch für Aktienpakete von juristischen Personen gelten, muss dieses Aktienpaket neu einen Anteil von 75% an der juristischen Person aufweisen (bisher "Mehrheitsbeteiligung").
	Art. 9 Abs. 3 3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft 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.	Dieser Absatz ist neu und ist wichtig z. B. für die Erwerbsbewilligung. Der SGBV begrüsst sehr, dass nur noch AG oder GmbH als juristische Personen die Selbstbewirtschaftung erfüllen können. Diese Organisationsform ist für die Landwirtschaft eine echte Chance. Der Artikel ist wichtig, um die oft reichen Stiftungen auszuschliessen. Ebenfalls positiv ist, dass die Aktien von natürlichen Personen gehalten werden müssen.
Art. 10 Abs. 1	Art. 10 Abs. 1 1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenzzinssatz verzinst 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.	Der SGBV unterstützt die neue Definition des Ertragswerts, die bereits bei der letzten Überarbeitung der Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert (in Kraft seit dem 1. April 2018) berücksichtigt wurde.
Art. 18 Abs. 4	Art. 18 Abs. 4 4 Diese Investitionen werden über folgende	Es ist eine Vereinfachung erforderlich und es sollte nicht zwi-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>Dauer linear abgeschrieben:</p> <p>a. Investitionen in Anlagen: 10 Jahre;</p> <p>b. Investitionen in Gebäuden und Meliorationen sowie Zukäufe von Gewerben und Boden: 20 Jahre;</p> <p>c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre.</p>	<p>schen z. B. dem Bau eines Gebäudes und dem Erwerb eines Gewerbes unterschieden werden, weil es nicht erklärbar ist, weshalb Gebäudeinvestitionen bei einem Gewerbe über 25 aufgerechnet werden, und bei Investitionen in Gebäude nur 20 Jahre. Damit keine Diskussionen über die Abschreibungsdauer entstehen, ist die Jahresdauer fix festzuhalten (das «über» ist zu streichen). Die Verlängerung der Abschreibungsdauer wird jedoch zu höheren Übernahmepreisen für die jüngere Generation führen. Eine noch stärkere Erhöhung der Abschreibungsdauer führt zur Untergrabung des Ertragswertprinzipes.</p> <p>Insgesamt führt dies dazu, dass die Hofübergaben teurer werden. Investitionen innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe müssen bei Bauten und z. B. Zukauf eines Gewerbes oder Boden länger abgeschrieben werden. Wichtig ist aber, dass nur Investitionen angerechnet werden, die innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe gemacht wurden, und dass die Erhöhung wirtschaftlich tragbar sein muss.</p>
<p>Art. 42 Abs. 1</p>	<p>Art. 42 Abs. 1</p> <p>1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen:</p> <p>1. jeder Nachkomme des Veräusserers;</p> <p>2. der Ehegatte des Veräusserers;</p> <p>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</p>	<p>Der SGBV unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	Nachlass erworben hat.	
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	<p>Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2</p> <p>1 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräußert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>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>	Der SGBV unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.
Art. 52 Abs. 2	<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>	Siehe Vorschläge zur Anpassung von Art. 18 Absatz 4.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j	<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p> <p>j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Der SGBV ist mit dem Baurecht an Pächter auch für landwirtschaftliche Grundstücke einverstanden. Wichtig ist aber, dass das Baurecht weiter dem BGBB unterstellt bleibt, auch wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter selber kein Gewerbe hat (deshalb ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig).</p> <p>Der SGBV unterstützt diese Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. Es ist jedoch wichtig, dass eine Koordination mit dem Raumplanungsgesetz stattfindet, insbesondere in Bezug auf die Wohnungen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 61 Abs. 1	Art. 61 Abs. 1 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.	Der SGBV unterstützt die Genehmigungspflicht auch für Gesellschaftsanteile.
Art. 62 Bst. h	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.	Der SGBV unterstützt diese wichtige Anpassung. Käufe zum Realersatz sind gemäss Art. 65 mit Bewilligung möglich. Allerdings ist in der Botschaft darauf hinzuweisen, dass Realersatzkäufe nur nach Art. 65 Abs. 1 lit. b zu bewilligen sind. So werden Realersatzkäufe zu übersetzten Preisen verhindert.
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h 1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn: 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 ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Auflagen keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet;	Der SGBV unterstützt diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschafter sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1 Abs. 1, eingehalten werden. Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist diese Neuerung nicht wirklich eine Stärkung des Selbstbewirtschafters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr bietet für die Einhaltung der Schutzinteressen. Wichtig ist, dass die Schutzzo-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</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</p>	<p>nen, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden kann, genau definiert werden.</p> <p>Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e ist der SGBV einverstanden.</p>
Art. 71 Abs. 1	<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>	Der SGBV unterstützt diese der zuständigen Behörde eingeräumte Möglichkeit des Widerrufs.
Art. 72 Abs. 1bis	<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 Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	Der SGBV unterstützt die Möglichkeit, dass die zuständige Behörde weitere Massnahmen ergreifen kann, um einen rechtskonformen Zustand herzustellen.
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	<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>	Die Erhöhung der maximalen Belastung auf 150 % des Ertragswertes ist ein Schritt in die richtige Richtung. Für die Bewertung der Tragbarkeit eines Betriebs sind dynamische Faktoren wie Liquidität, Marktbedingungen, Diversifikation und individuelle betriebliche Gegebenheiten entscheidend, die der Ertragswert nicht ausreichend abbildet. Um eine nicht tragbare Verschuldung zu vermeiden, muss auch die Rentabilität überprüft werden.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Art. 75 Abs. 1 Bst. e 1 Keine Belastungsgrenze besteht für: e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund ein	Der SGBV unterstützt diese Ausnahmen von der Höchstbelastung.
Art. 79 Abs. 2	Art. 79 Abs. 2 2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.	Entspricht Änderung vom EJPD zu WBF.
Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht Art. 58 Abs. 1	Art. 58 Abs. 1 1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.	Entspricht Änderung vom EJPD zu WBF.

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	Natur- und Vogelschutz Münchenbuchssee und Umgebung Sektion von BirdLife Bern und BirdLife Schweiz
Adresse / Indirizzo	c/o Erich Lang Eichgutweg 5, 3053 Münchenbuchssee
Datum / Date / Data	06.01.2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGGb auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGGb (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGb» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutz- und Gewässerfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

Der Verein Natur- und Vogelschutz Münchenbuchsee und Umgebung (360 Personen) unterstützt die Eingabe von Birdlife, weil dadurch für Münchenbuchsee und in der Umgebung wichtige Projekte zum Hochwasserschutz und zur Bachrenaturierung von der Landwirtschaft blockiert werden können, wodurch der Allgemeinheit grosse Schäden und sehr hohe Folgekosten erwachsen können.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art.64, Abs.1, Best. d e	<p>Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.</p> <p>Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:</p> <p>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes <u>Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;</u></p> <p>e.^{bis} <u>das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;</u></p>	<p>Die geplanten Änderungen hätten negative Folgen für den Naturschutz, würden hohe Kosten verursachen und widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz ; ein öffentliches Interesse ist nicht erkennbar.</p> <p>Ausgangslage</p> <p><u>Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:</u></p> <p>Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB) oder • wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGGB). <p>Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.</p> <p><u>Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:</u> Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGBB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird. • Das Grundstück muss in einer <i>Schutzzone</i> liegen (Bst. d) oder es muss ein <i>Objekt des Naturschutzes erhalten</i> werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1). • Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele <i>zweckmässig</i> ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden. • Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht <i>übernommen</i> werden.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<ul style="list-style-type: none"> Die Erwerbsbewilligung kann mit einer <i>Auflage</i> ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss. <p>Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben, davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.</p> <p><u>Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:</u></p> <p>Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz</p> <p><u>Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:</u></p> <p>Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.</p> <p>a) Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber ökologisch wertvollen Gebieten, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angeordnet, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGb als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.</p> <p>b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglich, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden. Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig unklar. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.</p> <p>Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.</p> <p>c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.</p> <p>d) Stark erschwert würden im Übrigen auch Public-private-Partnership-Projekte. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.</p> <p>e) Diese Ausführungen zeigen, dass die Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.</p> <p><u>Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:</u></p> <p>In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 den Staat und die Gesellschaft teuer zu</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>stehen kommen. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden.</p> <p>Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64. Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.</p> <p>Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz</p> <p>Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.</p> <p>Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass «die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen» (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.</p> <p>Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse</p> <p>Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGBB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGBB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt. Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden. • Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar Nachteile für Selbstbewirtschaftende. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt. • Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2). <p>b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<ul style="list-style-type: none"> • Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotop stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotop von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3). • Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren. <p>c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dass eine Enteignung faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns absurd und rechtlich nicht umsetzbar. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung. • Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich. <p>Begründung für eigene Änderungsanträge</p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e:</u> Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «<i>Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG</i>» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren <i>Aufwertung</i> und allenfalls <i>Erweite-</i></p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p><i>run</i>g. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des <i>ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG</i> im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.</p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):</u> Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art.62, Best.h	Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.	<p>Ausgangslage</p> <p>Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.</p> <p>Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften</p> <p>Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.</p> <p>Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüßen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).</p> <p>Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGBB</p> <p>Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGBB zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGBB zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.</p> <p>Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse</p> <p>Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine überetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.</p>

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	Solothurner Bauernverband	
Adresse / Indirizzo	Obere Steingrubenstrasse 55, 4500 Solothurn	
Datum / Date / Data	6. Januar 2025	
	Robert Dreier	Edgar Kupper
	Präsident SOBv	Geschäftsführer SOBv

--	--

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Besten Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme. Diese haben wir im Austausch mit unserer Kommission Strukur- und Wirtschaft ausgearbeitet und diese wurde vom Vorstand SOBV an der Sitzung vom 3. Dezember 2024 abgesegnet.

Das bäuerliche Bodenrecht ist eine sehr wichtige Grundlage für die Erhaltung einer zukunftsfähigen und wirtschaftlichen Landwirtschaft und das Selbstbewirtschaftungsprinzip ist unbedingt noch zu stärken. Die vorgesehenen Anpassungen unterstützen wir im Grundsatz, haben aber noch einige Anträge untenstehend formuliert und bitte um eine wohlwollende Prüfung dieser und um Aufnahme.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffré (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9 Abs. 3	<p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel 90 % 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>Dieser Absatz ist neu und ist wichtig z. B. für die Erwerbsbewilligung. Nur ein Prozentsatz von 90 % entspricht einer Stärkung des Selbstbewirtschafters. Wenn mehrere Personen ein landwirtschaftliches Grundstück im Miteigentum übernehmen, müssen alle diese Personen die Anforderung als Selbstbewirtschafter erfüllen. Wenn mehrere Personen das Grundstück als juristische Person erwerben wollen, dann kann auch ein Nichtselbstbewirtschafter mit einem Anteil an der juristischen Person am Grundstück teilhaben (Anteil bis 25 % gem. Vorschlag Bund). Die Differenz bei juristischen Personen zu natürlichen Personen von einem Viertel ist unverhältnismässig und widerspricht dem Ziel des BGBB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters. Bei einer Differenz von 10 % werden die Verhältnisse der juristischen Personen genug gewürdigt.</p> <p>Die Begründung im erläuternden Bericht auf S. 23 unten (Möglichkeit zur Finanzierung und Begrenzung des Risikos für Familie) widerspricht dem Grundsatz des BGBB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters und zur Förderung des bürgerlichen Grundeigentums. Auch bei natürlichen Personen stellt die Finanzierung eine Herausforderung dar. Juristische Personen und natürliche Personen werden mit dem Vorschlag des Bundes ungleich behandelt. Mit der Forderung von 90 % wird diese Ungleichheit verkleinert.</p> <p>Sehr positiv ist, dass nur noch AG oder GmbH als juristische Personen die Selbstbewirtschaftung erfüllen können. Das ist eine echte Verbesserung. Vor allem werden die oft reichen Stiftungen ausgeschlossen. Ebenfalls positiv ist, dass die Aktien von natürlichen Personen gehalten werden müssen.</p>
Art. 18 Abs. 3	Änderungsantrag	Wenn Abs. 3 wie bisher bestehen bleibt, kann es zu Missver-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Als besondere Umstände gelten namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbes oder erhebliche Investitionen, die der Erblasser in den letzten zehn Jahren vor seinem Tod getätigt hat.	Als besondere Umstände gelten namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbes oder erhebliche Investitionen, die der Erblasser in den letzten zehn Jahren vor seinem Tod getätigt hat.	ständnissen führen, indem weiterhin nur Investitionen innerhalb der letzten 10 Jahre berücksichtigt werden, diese aber auf längere Dauer abgeschrieben werden. Wir gehen davon aus, dass alle Investitionen innerhalb der in Abs. 4 genannten Abschreibungsdauern auch berücksichtigt werden sollen.
Art. 18 Abs. 4 c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre.	Zustimmung mit Änderung c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 20 Jahre	Die Änderung wird begrüsst. Sie macht den Kauf der Betriebe auch teurer und fördert allenfalls Investitionen des Hofabtreters, die die nachfolgende Generation dann zwangsläufig und teurer übernehmen muss. Zwecks Vereinfachung schlagen wir vor nur 2 Kategorien zu machen. Eine Abschreibungsdauer von 20 Jahren ist ein Kompromiss hinsichtlich Interessen Erben/Hofabtreter/Ehegatten und Hofnachfolger.
Art. 42 Abs. 1 1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen: 1. jeder Nachkomme des Veräusserers; 2. der Ehegatte des Veräusserers;	Zustimmung mit Änderung: 1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen: 1. jeder Nachkomme des Veräusserers; 2. der Ehegatte des Veräusserers, nach mindestens fünf Ehejahren ; 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.	Diese Änderung verbessert die Stellung des Nichteigentümergegatten/-gattin. Jedoch entsteht ein neues Missbrauchspotential über eine «Scheinehe» oder allenfalls auch neue Probleme mit überstürzten Eheschliessungen. Damit könnte in einzelnen Fällen die Geschwister und Geschwisterkinder umgangen werden. Störend könnte z.B. auch sein, wenn der Ehegatte/ die Ehegattin Kinder in die Ehe mitbringt und der Hof dann die «Familie wechselt». Um das Missbrauchspotential zu beschränken, sollte das Vorkaufsrecht nur nach einer lebensprägenden Dauer von 5 Jahren bestehen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
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> <p>1 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>2. jeder Nachkomme, der Ehegatte, jedes Geschwister und Geschwisterkind so-wie der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten;</p>	<p>Zustimmung mit Änderung</p> <p>2. jeder Nachkomme, der Ehegatte nach mindestens fünf Ehejahren, jedes Geschwister und Geschwisterkind so-wie der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten;</p>	Siehe Ausführungen zu Art. 42 Abs. 1 BGBB
<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</p>	<p>Zustimmung mit Änderung</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>	Siehe Bemerkungen zu Art. 18 Abs. 4

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>ren vor der Veräusserung getätigt worden sind. Diese Investitionen werden nach Artikel 18 Absatz 4 beschrieben.</p>		
<p><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. f</i></p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückerungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p>	<p>Zustimmung mit Änderungsantrag:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll; Beim Betrieb des Pächters darf es sich nicht um eine Freizeitlandwirtschaft im Sinne von Art. 34 Abs. 5 RPV handeln.</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 wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten</p>	<p>Die Erweiterung ist grundsätzlich zu begrüßen. Ohne Beschränkung kann aber grundsätzlich jedermann die Rolle eines Pachtenden einnehmen und ein solches Baurecht bewilligt kriegen. Bei baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sollten Freizeitlandwirte ausgeschlossen sein. Was aber wenn es sich um Baurechte im Grenzbereich eines Baubewilligungsverfahrens handelt. Wir denken hier an Rebberge, Permakulturen, Hochstammbäume, Baurechte für Zäune von Hobbytierhaltungen, etc. Ohne Beschränkung wird hier ein Tor aufgestossen mit etwas unklaren Folgen. In Anlehnung an das Raumplanungsrecht sollte die Freizeitlandwirtschaft ausgenommen werden.</p> <p>Grundsätzlich stellen sich auch Fragen zu Agri-PV Anlagen. Diese werden als nicht zonenkonforme Bauten nach Art. 24 RPG bewilligt. Grundsätzlich besteht also das Recht auf ein Baurecht oder sogar eine Abparzellierung gemäss Art. 60 Abs. 1 Bst. a.</p> <p>Das Baurecht selber sollte dem Bodenrecht unterstellt bleiben, auch wenn es kleiner als 25 a ist und nicht zu einem Gewerbe gehört.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	wird.	
<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. a und f</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p>	<p>Es ist zu konkretisieren, ob diese Ausnahmebestimmung nur für landwirtschaftliche, oder auch nichtlandwirtschaftliche Nutzungen gelten soll.</p> <p>Vorschlag neuer Bst. k : Bei Solaranlagen, die gemäss Art. 24 bis Abs. 2 RPG bewilligt wurden, handelt es sich um eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Die Ausnahmebestimmungen gemäss Bst. a und f gelangen nicht zur Anwendung.</p>	<p>Es dürften sich Fragen zum Umgang mit Agri-PV Anlagen stellen. Solche Anlagen werden von der Branche eher kritisch beurteilt. Wenn solche Anlagen gebaut werden, soll die Wertschöpfung in der Landwirtschaft bleiben. Deshalb sollten die Möglichkeiten zur Abparzellierung und Baurechtserrichtung im Rahmen der Revision geklärt und möglichst beschränkt werden.</p>
<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h</p>	<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h</p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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 ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Auflagen keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet;</p>	<p>Der SBV unterstützt diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschafter sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1 Abs. 1, eingehalten werden.</p> <p>Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist diese Neuerung nicht wirklich eine Stärkung des Selbstbewirtschafters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr bietet für die Einhaltung der Schutzinteressen. Wichtig ist, dass die Schutzzo-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p> <p>h. maximal eine Quote von einem Viertel 10 % an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz</p>	<p>nen, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden kann, genau definiert werden.</p> <p>Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e ist der SBV einverstanden.</p> <p>Entsprechend unserer Forderung von 90 % in Art. 9 Abs. 3 ist die Ausnahme auf 10 % festzulegen. Wichtig ist, dass die Eigentümer der 90 % immer die Anforderungen an Selbstbewirtschafter erfüllen.</p>

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	Natur- und Vogelschutzverein Münsingen (NVVM), Sektion von BirdLife Bern und BirdLife Schweiz
Adresse / Indirizzo	3110 Münsingen
Datum / Date / Data	04.01.2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGGG auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGGG (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGG» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutz- und Gewässerfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art.64, Abs.1, Best. d e	Die geplanten Änderungen sind abzulehnen. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen: d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt; e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein <u>Objekt des Naturschutzes Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet</u>	Die geplanten Änderungen hätten negative Folgen für den Naturschutz, würden hohe Kosten verursachen und widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz ; ein öffentliches Interesse ist nicht erkennbar. Ausgangslage <u>Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGG:</u> Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p><u>oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;</u></p> <p><u>e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;</u></p>	<p>Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGBB) oder • wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGBB). <p>Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.</p> <p><u>Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:</u> Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGBB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<ul style="list-style-type: none"> • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird. • Das Grundstück muss in einer <i>Schutzzone</i> liegen (Bst. d) oder es muss ein <i>Objekt des Naturschutzes erhalten</i> werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1). • Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele <i>zweckmässig</i> ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden. • Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht <i>übernommen</i> werden. • Die Erwerbsbewilligung kann mit einer <i>Auflage</i> ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss. <p>Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben, davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html,</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.</p> <p><u>Landerwerb <i>nach</i> den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:</u></p> <p>Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ • der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind. <p>Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz</p> <p><u>Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:</u></p> <p>Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.</p> <p>a) Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber ökologisch wertvollen Gebieten, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angeordnet, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGb als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglich, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden. Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig unklar. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.</p> <p>Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.</p> <p>c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>andern stellt die Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.</p> <p>d) Stark erschwert würden im Übrigen auch Public-private-Partnership-Projekte. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.</p> <p>e) Diese Ausführungen zeigen, dass die Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen beträfen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.</p> <p><u>Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:</u> In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64. Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz</p> <p>Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.</p> <p>Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass «die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen» (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.</p> <p>Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlen- des öffentliches Interesse</p> <p>Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:</p> <p>a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt. Damit kann die

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar Nachteile für Selbstbewirtschaftende. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr). • Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt. • Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).</p> <p>b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotopie stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotopie von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3). • Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt,

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.</p> <p>c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dass eine Enteignung faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns absurd und rechtlich nicht umsetzbar. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung. • Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich. <p>Begründung für eigene Änderungsanträge</p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e:</u> Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «<i>Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs.</i></p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p><i>I NHG» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren <i>Aufwertung</i> und allenfalls <i>Erweiterung</i>. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des <i>ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG</i> im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.</i></p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):</u> Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).</p>
Art.62, Best.h	Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.	<p>Ausgangslage</p> <p>Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.</p> <p>Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften</p> <p>Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplane-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>rischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.</p> <p>Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).</p> <p>Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGBB</p> <p>Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGBB zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grund-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>stücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGGB zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGGB unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.</p> <p>Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse</p> <p>Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>(vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.</p>

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	BirdLife Bern, Kantonalsektion von BirdLife Schweiz
Adresse / Indirizzo	Postfach, 3001 Bern Geschaeftsstelle@birdlifebern.ch
Datum / Date / Data	27.12.2024

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGGG auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGGG (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGG» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutz- und Gewässerfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art.64, Abs.1, Best. d e	Die geplanten Änderungen sind abzulehnen. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen: d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt; e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein <u>Objekt des Naturschutzes Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet</u>	Die geplanten Änderungen hätten negative Folgen für den Naturschutz, würden hohe Kosten verursachen und widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz ; ein öffentliche Interesse ist nicht erkennbar. Ausgangslage <u>Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGG:</u> Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p><u>oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;</u></p> <p>e.^{bis} <u>das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;</u></p>	<p>Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGBB) oder • wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGBB). <p>Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.</p> <p><u>Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:</u> Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGBB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<ul style="list-style-type: none"> • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird. • Das Grundstück muss in einer <i>Schutzzone</i> liegen (Bst. d) oder es muss ein <i>Objekt des Naturschutzes erhalten</i> werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1). • Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele <i>zweckmässig</i> ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden. • Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht <i>übernommen</i> werden. • Die Erwerbsbewilligung kann mit einer <i>Auflage</i> ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss. <p>Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben, davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html,</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.</p> <p><u>Landerwerb <i>nach</i> den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:</u></p> <p>Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ • der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind. <p>Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz</p> <p><u>Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:</u></p> <p>Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.</p> <p>a) Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber ökologisch wertvollen Gebieten, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angeordnet, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGb als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglich, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden. Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig unklar. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.</p> <p>Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.</p> <p>c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>andern stellt die Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.</p> <p>d) Stark erschwert würden im Übrigen auch Public-private-Partnership-Projekte. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.</p> <p>e) Diese Ausführungen zeigen, dass die Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen beträfen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.</p> <p><u>Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:</u> In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64. Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz</p> <p>Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.</p> <p>Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass «die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen» (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.</p> <p>Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlen- des öffentliches Interesse</p> <p>Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:</p> <p>a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt. Damit kann die

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar Nachteile für Selbstbewirtschaftende. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr). • Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt. • Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).</p> <p>b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotopie stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resoluteres Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotopie von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3). • Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt,

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.</p> <p>c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dass eine Enteignung faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns absurd und rechtlich nicht umsetzbar. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung. • Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich. <p>Begründung für eigene Änderungsanträge</p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e:</u> Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «<i>Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs.</i></p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p><i>I NHG» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren <i>Aufwertung</i> und allenfalls <i>Erweiterung</i>. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des <i>ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG</i> im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.</i></p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):</u> Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).</p>
Art.62, Best.h	Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.	<p>Ausgangslage</p> <p>Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.</p> <p>Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften</p> <p>Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplane-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>rischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.</p> <p>Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).</p> <p>Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGBB</p> <p>Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGBB zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grund-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>stücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGGB zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGGB unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.</p> <p>Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse</p> <p>Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>(vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni

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	Natur und Vogelschutz Bätterkinden, Sektion von BirdLife Bern und BirdLife Schweiz
Adresse / Indirizzo	Bahnhofstrasse 1c, 3315 Bätterkinden
Datum / Date / Data	27.12.2024

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGGG auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGGG (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGG» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutz- und Gewässerfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art.64, Abs.1, Best. d e	Die geplanten Änderungen sind abzulehnen. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen: d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt; e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein <u>Objekt des Naturschutzes Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet</u>	Die geplanten Änderungen hätten negative Folgen für den Naturschutz, würden hohe Kosten verursachen und widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz ; ein öffentliche Interesse ist nicht erkennbar. Ausgangslage <u>Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGG:</u> Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p><u>oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;</u></p> <p>e.^{bis} <u>das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;</u></p>	<p>Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGBB) oder • wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGBB). <p>Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.</p> <p><u>Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:</u> Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGBB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<ul style="list-style-type: none"> • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. • Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird. • Das Grundstück muss in einer <i>Schutzzone</i> liegen (Bst. d) oder es muss ein <i>Objekt des Naturschutzes erhalten</i> werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1). • Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele <i>zweckmässig</i> ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden. • Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht <i>übernommen</i> werden. • Die Erwerbsbewilligung kann mit einer <i>Auflage</i> ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss. <p>Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben, davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html,</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.</p> <p><u>Landerwerb <i>nach</i> den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:</u></p> <p>Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ • der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind. <p>Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz</p> <p><u>Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:</u></p> <p>Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.</p> <p>a) Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber ökologisch wertvollen Gebieten, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angeordnet, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGb als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglich, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden. Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig unklar. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.</p> <p>Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.</p> <p>c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>andern stellt die Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.</p> <p>d) Stark erschwert würden im Übrigen auch Public-private-Partnership-Projekte. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.</p> <p>e) Diese Ausführungen zeigen, dass die Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen beträfen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.</p> <p><u>Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:</u> In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64. Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz</p> <p>Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.</p> <p>Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass «die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen» (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.</p> <p>Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlen- des öffentliches Interesse</p> <p>Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:</p> <p>a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt. Damit kann die

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar Nachteile für Selbstbewirtschaftende. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr). • Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt. • Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).</p> <p>b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotop stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resoluteres Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotop von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3). • Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt,

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.</p> <p>c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dass eine Enteignung faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns absurd und rechtlich nicht umsetzbar. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung. • Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich. <p>Begründung für eigene Änderungsanträge</p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e:</u> Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «<i>Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs.</i></p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p><i>I NHG» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren <i>Aufwertung</i> und allenfalls <i>Erweiterung</i>. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des <i>ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG</i> im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.</i></p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):</u> Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).</p>
Art.62, Best.h	Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.	<p>Ausgangslage</p> <p>Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.</p> <p>Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften</p> <p>Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplane-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>rischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.</p> <p>Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).</p> <p>Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGBB</p> <p>Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGBB zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grund-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>stücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGGB zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGGB unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.</p> <p>Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse</p> <p>Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>(vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni

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	KOLAS Konferenz der Landwirtschaftsämtler der Schweiz
Adresse / Indirizzo	Haus der Kantone, Speichergasse 6, 3011 Bern
Datum / Date / Data	05.12.2024

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Allgemeine Bemerkungen

Die in Vernehmlassung gegebenen Änderungen des BGBB entsprechen in etwa den bisherigen Diskussionen in den entsprechenden Vorbereitungsgremien, namentlich der Begleitgruppe BGBB Teilrevision, WAK-S Motion 22.4253. Gegenüber den dortigen Diskussionen hat die Vernehmlassungsvorlage leider nicht wirklich gewonnen.

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 (im Nachgang zur gescheiterten Vorlage AP22+) fundiert zu prüfen und zu diskutieren, eine angepasste Vorlage auszuarbeiten und diese als eigenständiges Geschäft dem Parlament bis spätestens Ende 2025 zu unterbreiten. Im Fokus des Auftrages 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. Die Motion schweigt sich über die Notwendigkeit der vorzuschlagenden Änderungen sowie über deren Ausrichtung und Zielsetzung aus.

Im Erläuternden Bericht zur Vernehmlassungsvorlage begegnet der Bundesrat diesem Mangel nicht mit eigenen Überlegungen. Insbesondere für die im privatrechtlichen Teil des BGBB vorgeschlagenen Änderungen fehlen plausible Begründungen. Bei den zu ändernden öffentlich-rechtlichen 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.

Erläuternder Bericht, Auswertung der Vernehmlassung und Ausarbeitung der Botschaft

Der erläuternde Bericht ist in weiten Teilen oberflächlich abgefasst. Erstaunlich ist auch der weitgehende 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 berühren. Auf der Basis einer solchen Analyse liesse sich auch der Änderungsbedarf besser herleiten.

Die ungenügende Qualität bei der Abfassung des Berichtes zeigt sich in falsch verwendeten Begriffen, in unzutreffenden oder sogar falschen Aussagen und Interpretationen gesetzlicher Bestimmungen und einer ungenauen Sprache. Überwiegend werden die Fragestellungen aus der Perspektive des Landwirtin / Unternehmers betrachtet, nicht jedoch aus der Perspektive der Zielsetzungen des BGBB. Wir bedauern dies, verzichten allerdings auf die Berichtigung der zahlreichen Textpassagen im erläuternden Bericht. Bei der Erarbeitung einer allfälligen Botschaft an das Parlament, müssen diese Mängel allerdings ausgeräumt werden. Dazu sind wir gerne behilflich.

Wir fordern, dass die Auswertung der Vernehmlassung und die Erarbeitung der Botschaft an das Parlament einer Expertenkommission übertragen wird, in welcher die Kantone mit mindestens vier Personen ihrer Wahl Einsitz nehmen. Ebenfalls in die Expertengruppe zu berufen sind Vertreter der Schweizerischen Gesellschaft für Agrarrecht, die insbesondere mit dem privatrechtlichen Teil des BGBB vertraut sind. Die Leitung ist einer mit dem Agrarrecht vertrauten Person ausserhalb der Bundesverwaltung zu übertragen. Die Kosten für diese Experten und die Tätigkeit der Expertenkommission sind vom Bund zu

tragen.

Änderungsbedarf aus Sicht Kantone

Wie ausgeführt, begründen weder die Motion noch der Bundesrat Richtung und Notwendigkeit der vorgeschlagenen Änderungen. Die Kantone begegnen diesem Mangel mit folgenden Überlegungen, abgeleitet aus der Praxis der Bewilligungs- (Art. 90 Abs. Bst. a BGG) und Aufsichtsbehörden (Art. 90 Abs. Bst. b BGG) 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. Das ZGB regelt u.a. das Eigentum an Grundstücken und den Rechtsverkehr damit. Soweit für landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke, aufgrund des gesellschaftlichen Konsenses und des strukturpolitischen Leitbildes, ergänzende Bestimmungen zu jenen des ZGB zu beachten sind, so sind sie im BGG festgehalten. Dieses ist somit ein Ergänzungserlass zum ZGB und regelt primär eigentumsrelevante politische Fragen des für die Gesellschaft wichtigen Landwirtschaftslandes.
- Ziele und Mittel des BGG sind in Artikel 1 BGG festgehalten und werden von der KOLAS uneingeschränkt geteilt. Die KOLAS sieht auch weiterhin den gesellschaftlichen Konsens für das BGG als gegeben an. Dennoch stellt sich die Frage, ob die Beschränkungen im Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben, so wie sie das BGG vorsieht, den Entwicklungen von Gesellschaft und Landwirtschaft der letzten 30 Jahre noch vollkommen gerecht werden. Die KOLAS macht dazu folgende Aussagen, im Sinne von vorläufigen Feststellungen, die für eine allfällige Botschaft noch zu untermauern wären:
 - Das strukturpolitische Leitbild des BGG hat funktioniert. Die Landwirtschaftsbetriebe sind grösser geworden. Um wieviel, wäre noch zu belegen. Aus den Daten des landwirtschaftlichen Strukturwandels ist anzunehmen, dass auch die landwirtschaftlichen Grundstücke im Eigentum von Selbstbewirtschaftern 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. Die kantonalen BGG-Behörden 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 bereits heute zu. Solche im öffentlichen Interesse liegende Vorhaben sind vom BGG 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 in für Selbstbewirtschafter unerschwingliche Höhen. Das wiederum untergräbt das Ziel des BGG, welches übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden bekämpfen will, was ein Missstand ist.
 - Die zunehmende Spezialisierung der Landwirtschaftsbetriebe ist sowohl eine Folge des Strukturwandels wie auch der Marktverhältnisse. Auch hier wäre das Ausmass noch zu eruieren. Nach der Spezialisierung und der Rationalisierung beobachten die Kantone 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. Das scheint relativ weit weg vom Idealbild eines vielseitigen über die Generationen weitergegebenen gemischten Betriebes mit Tierhaltung und Pflanzenbau zu sein, wie es in den 1980er Jahre noch vertreten werden konnte. Beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben privilegiert das BGG den Selbstbewirtschafter, ein Herzstück des BGG. Gleichzeitig ist die Umgehungsgefahr gross, weshalb die Bewilligungsbehörden Selbstbewirtschaftung zurückhaltend beurteilen. Können sie damit den oben beschriebenen jüngeren Entwicklungen der Landwirtschaft dennoch gerecht werden?

- Wachstum, Spezialisierung, Neuausrichtung verursachen Investitionen und Kosten. So sind die Bilanzsummen der Landwirtschaftsbetriebe im Schnitt stark gewachsen. Mit Blick auf die Botschaft an das Parlament müssten in diesem Bereich unbedingt vertiefte Analysen vorgenommen werden. Von besonderem Interesse ist die Veränderung in der Kapitalstruktur der Betriebe. Die Kantone beobachten steigende Werte, was die Finanzierung etwa von Investitionen, Erbteilungen oder Hofübergaben zu Lebzeiten herausfordernd machen. Dabei kommt dem Aspekt der «gerechten» Aufteilung des Wertzuwachses eine grosse Bedeutung zu. Kann hier das BGGB den beteiligten mehr Eigenverantwortung übertragen, ohne das Ziel der Verhütung der Überschuldung und das Profil des Selbstbewirtschafters aufzugeben?

Antworten der Kantone auf den Änderungsbedarf

Aufgrund des oben ausgeführten Änderungsbedarfs unterstützt die KOLAS insbesondere folgende Anpassungen des BGGB:

Unter dem Titel Stärkung der Selbstbewirtschaftung:

- und nach dem Grundsatz der gleich langen Spiesse bei im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben: Erwerb von Realersatz durch das Gemeinwesen inklusive Kantone und Gemeinden und für alle Zwecke nach den die Ziele des BGGB achtenden regeln von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGGB;
- Aktualisierung der Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung auf die inzwischen erreichten Fortschritte in der Umsetzung von RPG und NHG.

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 BGGB. 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 GmbH, deren Hauptaktivum aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe besteht, bis zu einem Viertel der Anteils- und Stimmrechte an nicht Selbstbewirtschaftler zu übertragen;
- Erhöhung 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 Businessplanes.
- Die Möglichkeit ein landwirtschaftliches Gewerbe aufzuteilen, sofern jeder daraus entstehende Teil für sich wiederum ein landwirtschaftliches 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 ermögliche 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.

Verschiebung der Zuständigkeit von EJPD / BJ zu WBF / BLW wird abgelehnt.

- Von der Sache her, fallen sowohl BGGB wie auch LPG, beides Ergänzungserlasse zum ZGB, in die fachliche Zuständigkeit des EJPD bzw. des Bundesamtes für Justiz, welches für das gesamte Privatrecht zuständig ist.
- Beide Gesetze betreffen relativ gesehen Detailfragen des Privatrechts. Um ihnen gerecht zu werden, sind aber umfassende Kenntnisse und ein vertief-

tes Verständnis von ZGB und OR Voraussetzung. Das BLW befasst sich mit einem Sachgebiet des öffentlichen Rechts, einer gänzlich anderen Aufgabe.

Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress gestützt auf die Artikel 26, 36, 104 und 122 der Bundesverfassung ¹	Zustimmung	Sachlich gleicher Bezug aber Nummerierung angepasst an die revidierte Bundesverfassung vom 18.04.1999
Ersatz eines Ausdrucks In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch «WBF».	Ablehnung Die Zuständigkeit für das BGGB muss wie bisher beim EJPD und dort beim Bundesamt für Justiz bleiben.	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. Von der Sache her regelt das ZGB u.a. das Eigentum etwa an Grundstücken und den Rechtsverkehr damit. Zwei zentrale Aspekte, die eine Gesellschaft wesentlich definieren. In allen Gesellschaften haben landwirtschaftliche nutzbare Grundstücke nochmals eine grössere Bedeutung, denn sie bilden letztlich die Nahrungsbasis. Dieser besonderen Bedeutung tragen die im BGGB festgehaltenen Ziele und Vorschriften Rechnung. Dabei knüpft das BGGB an den allgemeinen Regeln des ZGB zum Rechtsverkehr mit Grundstücken an. Sie bilden eine Einheit. Deshalb muss die Zustän-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>digkeit auch einheitlich beim der das ZGB zuständigen Ver- waltungsstelle bleiben. Alles andere ist nicht zielführend.</p> <p>Analog verhält es sich mit dem Bundesgesetz über die land- wirtschaftliche Pacht (LPG). Auch diese baut auf den allge- meinen Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) zur Pacht auf und definiert lediglich einige für die landwirtschaft- liche Nutzung besonders relevante Punkte genauer (Art. 1 Abs. 4 LPG).</p>
<p><i>Art. 4 Abs. 2</i></p> <p>2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteili- gung von drei Vierteln an einer juristischen Person, deren Ak- tiven zur Hauptsache aus ei- nem landwirtschaftlichen Ge- werbe bestehen.</p>	<p>Ablehnung > Beibehaltung des geltenden Rechts:</p> <p>2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln <u>Mehrheits- beteiligung</u> an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe be- stehen.</p>	<p>Art. 4 Abs. 2 soll unverändert belassen werden.</p> <p>Damit behalten die im privatrechtlichen Teil des BGGB beim Erwerb von lw GW privilegierten Personen all ihre Rechte. Die Höhe der Mehrheitsbeteiligung spielt weiterhin keine Rolle. Die Grenze liegt bei 51%.</p> <p>Eine Begründung, warum diese vom Gesetzgeber gewollte Schranke gegen Missbrauch geändert werden soll, gibt es nicht.</p> <p>Die neuen Art. 9 Abs. 3. Art. 61 Abs. 1 und 64 Abs. 1 Bst. h betreffen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Er- werbsbewilligung an eine juristische Person (AG oder GmbH). Auch wenn wir in dieser Beziehung strenger werden möchten, macht das die Vorbeugemassnahme gegen Miss- brauch nach Art. 4 Abs. 2 nicht überflüssig.</p>
<p><i>Art. 9 Abs. 3</i></p> <p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesell- schaft oder eine Gesellschaft</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Ein Gesuch Erwerbsbewilligung ist aufgrund der zum Zeit- punkt der Gesuchseinreichung geltenden Verhältnisse zu prüfen. Gerade bei der Anforderung der Selbstbewirtschaf- tung ist die Versuchung gross, diese zu umgehen.</p> <p>Die Bewilligungsbehörde wird die Erwerbsbewilligung daher</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<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>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><i>Art. 10 Abs. 1</i></p> <p>1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenzzinssatz verzinst 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>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 18 Abs. 4</i></p> <p>4 Diese Investitionen werden 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>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 Geschwistern, den Scheidungswilligen führen.</p> <p>Die KOLAS unterstützt 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><i>Art. 213</i></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</p>	<p>Antrag: Art. 213 Abs. 3 (neu) ZGB:</p> <p>3 Investitionen werden nach Massgabe von Art. 18 Abs. 4 BGGB angerechnet.</p>	<p>Art. 213 ZGB ist analog Art. 18 Abs. 4 BGGB anzupassen. Heute sind die Art 213 ZGB, Art. 18 und 52 BGGB sinngemäss gleichlautend, was weiterhin der Fall sein muss. Das ist besonders sind Scheidungen wichtig. Es soll keine Interpretationslücken zwischen ZGB und BGGB geben.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ehegatten, dem das landwirtschaftliche Gewerbe gehört.		
<p><i>Art. 42 Abs. 1</i></p> <p>1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen:</p> <p>1. jeder Nachkomme des Veräusserers;</p> <p>2. der Ehegatte des Veräusserers;</p> <p>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>	<p>Antrag: Streichung</p> <p>1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen:</p> <p>1. jeder Nachkomme des Veräusserers;</p> <p>2. der Ehegatte des Veräusserers;</p> <p>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>	<p>Es besteht keine ausreichende Begründung für die Einführung eines Vorkaufsrechtes für den Ehegatten an zweiter Stelle. Die familienpolitischen Ziele des BGGB, nämlich die Erhaltung eines lw GW in der Familie bzw. im eigenen Stamm zu ermöglichen und die Bevorzugung der zur Selbstbewirtschaftung geeigneten Familienmitglieder, können ein solches Vorkaufsrecht für den Ehegatten / die Ehegattin nicht rechtfertigen.</p> <p>Wir schliessen nicht aus, dass ein solches Vorkaufsrecht in wenigen sehr speziellen Fällen eine konfliktgeladene Situation entspannen könnte. Doch dies genügt nicht zur Begründung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts.</p> <p>Nach Auffassung der Kantone sollten sich Bauernfamilien intensiver und proaktiver mit den Themen ehelicher Güterstand, Ehe- und Erbverträge und den Möglichkeiten die Familie von den finanziellen Risiken ihrer Geschäftstätigkeit abzuschirmen befassen. Die hierzu getroffenen Vorkehrungen sind im Laufe des (Geschäfts-) Lebens den sich ändernden Erfordernissen anzupassen.</p>
<p><i>Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2</i></p> <p>1 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräussert, so ha-</p>	Antrag: Streichung	Siehe Ausführungen zu Art. 42 Abs. 1 BGGB

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>ben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>2. jeder Nachkomme, der Ehegatte, jedes Geschwister und Geschwisterkind so-wie der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten;</p>	<p>2. jeder Nachkomme, der Ehegatte, jedes Geschwister und Geschwisterkind so-wie der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten;</p>	
<p><i>Art. 52 Abs. 2</i></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><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. f</i></p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden</p>	<p>Änderung</p>	<p>Unter geltendem Recht kann eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot 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>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p>	<p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters <u>eines landwirtschaftlichen Gewerbes</u> 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 wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.</p>	<p>Im Durchschnitt sind ca. 50% der Betriebsflächen Zupachten. 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 Ausnahmegewilligung 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. Idee und Begründung gut.</p> <p>Aber der Wortlaut der Änderung widerspiegelt die Idee jedoch unzutreffend. Sie setzt beim Pächter nämlich nicht voraus, dass der Pächter eines lw GW ist.</p> <p>Die Ausnahmegewilligung 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. Die Argumentation des Kommentars (Art. 6 Note 17c) ist nicht anwendbar. Diese neuen Baurechte müssen explizit dem BGG unterstellt werden. Es braucht einen neuen Bst. e zu Art. 2 Abs. 2 BGG.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. j (neu)</i></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 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Das BGGB bezweckt die Struktur der bodenbewirtschaftenden Landwirtschaft zu verbessern und namentlich Familienbetriebe zu erhalten (Art. 1 Abs. 1 Bst. a). Es räumt daher 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 Strukturen. Letzteres wirkt sich positiv auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Betriebe aus. Dieses strukturpolitische Leitbild des BGGB funktioniert. Seit Einführung des BGGB 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 unterstützt die KOLAS die Möglichkeit der Realteilung für landwirtschaftliche Gewerbe, wenn nach der Realteilung zwei oder mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 Absätze 1 bis 3 BGGB weiter bestehen.</p> <p>Die bei der Teilung entstehenden Lw 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 29.09.2023 beschlossenen Stabilisierungsziele (RPG 2) ist das unabdingbar.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Verwiesen sei hier auch auf die Pflicht zu Verfahrenskoordinat ion 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 lw GW alle dafür notwendigen Bauten und Anlagen vorhanden sind.</p>
<p><i>Art. 61 Abs. 1</i></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 <u>oder 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>Derartige 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 Stimmrechte vergessen gegangen. Diese sind zu ergänzen. Insbesondere Aktiengesellschaften kennen verschieden Arten von Aktien, darunter durchaus auch solche ohne Stimmrechte. Fehlt dieses, kann er 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. lw GS oder lw GW) der juristischen Person. Entsprechend löst die Übertragung von Anteilsrechten (auf eine andere Person) keinen sachenrechtlichen Eigentümerwechsel aus. Im Grundbuch ist weiterhin die juristische Person als Eigentümerin des lw GS eingetragen. Hat ein Anteilseigner jedoch eine Mehrheitsbeteiligung an einer</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>juristischen Person, so verschafft ihm diese eine quasi 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. Die Juristen sprechen vom sog. Durchgriffsrecht.</p>
<p><i>Art. 62 Bst. h</i></p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:</p> <p>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 BGGB, 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 höchst zulässigen Preis, wieder gleich Voraussetzungen. Die Möglichkeit der unkontrollierten Preistreiberei und der Landhortung durch Kantone und Gemeinden wird beendet, so wie es der Zweck des BGGB ist (Art. 1 Abs. 1 BGGB).</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><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. d</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund</p>	<p>Ändern</p>	<p>Aufgrund der Fortschritte in der Umsetzung des RPG und des NHG, insbesondere der Inventarisierung und Sicherung von Schutzobjekte, ist ein Erwerb als Massnahme zur Erhaltung und zum Schutz des konkreten Objektes seltener mehr notwendig. Inventarisierung und Zuteilung in eine Schutz-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>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>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone nach Artikel 17 <u>Absatz 1</u> des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt oder ein Objekt (...)</p>	<p>zone nach Art. 17 Abs. 1 RPG mit den entsprechenden Auflagen/Zonenvorschriften genügen in der Regel. Art. 17 Abs. 2 RPG sind eben keine Schutzzone.</p> <p>Die Ausnahme vom Selbstbewirtschaftsprinzip soll denn auch nur gewährt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass nur der Erwerber des betreffenden lw GS durch ihn die Schutzziele langfristig sicherstellen kann, weil andere Massnahmen nicht genügen.</p> <p>Auf diese Weise unterstützt das BGGB auch die Umsetzung des NHG im Bereiche der Schutzobjekte, und die Koordination mit dem RPG.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. e</i></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>Zustimmung</p>	<p>Die Erwähnung der Objekte des Naturschutzes ist nicht mehr erforderlich. Seit Einführung des BGGB haben die Umsetzung des NHG und des RPG enorme Fortschritte gemacht. Inventarisierte Objekte des NHG, welche Auswirkungen auf die Bewirtschaftung eines lw GS haben, sind inzwischen Schutzzone nach Art. 17 Abs. 1 RPG zugeteilt. Deshalb genügt ihre Behandlung unter Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. h</i></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-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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 gehören müssen. Im Gegenzug kann Selbstbewirtschaftung auch durch eine derart strukturierte AG oder GmbH, ausgeübt werden, sofern die übrigen Anteils- und Stimmrechte ebenfalls natürlichen Personen gehören (Art. 9 Abs. 3 E-BGGB).</p> <p>Art. 61 Abs. 1 E-BGGB unterstellt neu die Übertragung von Anteilen und Stimmrechten von Aktiengesellschaften und GmbH, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, ausdrücklich der Bewilligungspflicht.</p> <p>Maximal 25% einer nach Art. 9 Abs. 3 E-BGGB strukturierten Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, können von nicht selbstbewirtschafteten gehalten werden. Dafür ist ihnen eine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip zu gewähren.</p>
<p><i>Art. 71 Abs. 1</i></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</u> Auflagen nicht einhält.</p>	<p>Das BGGB bezweckt, die Rolle der Selbstbewirtschaftenden beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken, und damit das landwirtschaftliche Grundeigentum zu fördern (Art. 1 Abs. 1 Bst. a und b BGGB). 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 Selbstbewirtschafter bewirtschaften wird. Den Tatbeweis kann er selbstverständlich erst nach</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>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 ausgewählte kaufkraftstarken Kundenkreis. Aufgrund eingangs beschriebener Entwicklung, stellen öfter Neueinsteiger, die nicht aus einer Bauernfamilie abstammen, Erwerbsgesuche. 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>Gemäss den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts können die kantonalen Behörden ihrer Verfügung bei Bedarf Nebenbestimmungen in Form von Bedingungen oder Auflagen beifügen, ohne dass dies ausdrücklich in einer gesetzlichen Norm erwähnt wird. In Anwendung dieses Grundsatzes sollen die Bewilligungsbehörden vermehrt Erwerbsbewilligungen mit konkreten Auflagen erteilen. Dabei steht die Sicherung der mit dem Gesuch um eine Erwerbsbewilligung glaubhaft dargelegten Selbstbewirtschaftung im Vordergrund. Will beispielsweise ein Käufer ein Lw GS erwerben und darauf Kräuter und Blumen für die Spitzengastronomie produzieren, so besteht ein Teil der als Selbstbewirtschafter geforderten Qualitäten, im Wissen um diesen Kräuteranbau. Verfügt der Käufer über das notwendige Wissen für diesen</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Kräuteranbau, nicht aber über jenes für andere betriebszweige, so könnte der Kräuteranbau zur Bedingung oder Auflage gemacht werden.</p> <p>Weiterhin müssen im Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung, alle Bedingungen nach Art. 63 Abs. 1 BGGb erfüllt sein. In obigem Beispiel ist die Erteilung der Bewilligung unter der Bedingung, dass sich der Gesuchsteller nachträglich das für den Kräuteranbau notwendige Wissen aneignet, also 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 Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Ändern</p> <p>1bis Erweist sich <u>die Berichtigung des Grundbuches durch die Rückabwicklung des nichtigen Rechtsgeschäftes</u> eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen <u>im Einklang mit Art. 1 Abs. 1 BGGb zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes</u> anordnen, <u>namentlich die Veräusserung an einen Selbstbewirtschafter</u>. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Hat die Bewilligungsbehörde eine Bewilligung widerrufen, so ist das betreffende Geschäft nichtig und also das Grundbuch zu berichtigen, was die Bewilligungsbehörde anordnet.</p> <p>Die Berichtigung des Grundbuches besteht darin, dass die vor der Eintragung des nichtigen Geschäfts bestehenden Eigentumsverhältnisse wieder herbeigeführt werden. Beim Widerruf einer Erwerbsbewilligung bedeutet dies die Rückabwicklung des Grundstückslaufs.</p> <p>Immer wieder treten Fälle auf, wo besondere Umstände den zivilen Parteien die Rückabwicklung des Geschäftes verunmöglichen. Solche Umstände können etwa der Tod einer der Vertragsparteien oder die Unmöglichkeit der Finanzierung sein. Es entsteht eine Patt-Situation: Die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnisse sind falsch und bleiben es, weil sie aufgrund der Umstände nicht berichtigt werden können.</p> <p>In solchen Situationen soll die Bewilligungsbehörde, im Einvernehmen mit den betroffenen Parteien und den Zielsetzungen des BGGb, die Berichtigung des Grundbuches auf andere Weise als durch die Rückabwicklung des Kaufgeschäfts</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>tes anordnen können. Im Vordergrund steht die Veräusserung an einen Selbstbewirtschafter allenfalls gefolgt oder kombiniert mit einer öffentlichen Ausschreibung (Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGBB).</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist nicht anwendbar, da keine Forderungen einzutreiben sind.</p>
<p><i>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz</i></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 BGBB bei 135% des Ertragswertes. In dieser Zeit haben mehrere Revisionen der Ertragswertschätzung die Ertragswerte angehoben, was den finanziellen Spielraum, ausgedrückt in Franken, ebenfalls erhöht hat. Durch die Anhebung der Belastungsgrenze wird dieser noch einmal angehoben. Durch die Beibehaltung und den Ansatz von 150% trägt die Belastungsgrenze der Zielsetzung der Verhütung der Überschuldung (Art. 1 Abs. 2 Bst. b BGBB) weiterhin genügend Rechnung.</p>
<p><i>Art. 75 Abs. 1 Bst. e</i></p> <p>1 Keine Belastungsgrenze besteht für:</p> <p>e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben,</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Wichtig ist, dass die Bewilligungsbehörde die Tragbarkeit der Gesamtverschuldung prüfen und somit die Höhe der richterlich festgesetzten Abfindung hinterfragen muss.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund eines rechtskräftigen Gerichtsentscheides über die Ehescheidung oder Ehetrennung.</p>		
<p><i>Art. 79 Abs. 2</i></p> <p>2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.</p>	<p>Ablehnung >> Beibehaltung des geltenden Rechts</p> <p>2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) Das <u>Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement</u> entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.</p>	<p>Kommt gar nicht in Frage.</p> <p>Sowohl BGGG 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>Von der Sache her regelt das ZGB u.a. das Eigentum etwa an Grundstücken und den Rechtsverkehr damit. Zwei zentrale Aspekte, die eine Gesellschaft wesentlich definieren. In allen Gesellschaften haben landwirtschaftliche nutzbare Grundstücke nochmals eine grössere Bedeutung, denn sie bilden letztlich die Nahrungsbasis. Dieser besonderen Bedeutung tragen die im BGGG festgehaltenen Ziele und Vorschriften Rechnung. Dabei knüpft das BGGG an den allgemeinen Regeln des ZGB zum Rechtsverkehr mit Grundstücken an. Sie bilden eine Einheit. Deshalb muss die Zuständigkeit auch einheitlich beim der das ZGB zuständigen Verwaltungsstelle bleiben. Alles andere ist nicht zielführend.</p> <p>Analog verhält es sich mit dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG). Auch diese baut auf den allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) zur Pacht auf und definiert lediglich einige für die landwirtschaftliche Nutzung besonders relevante Punkte genauer (Art. 1 Abs. 4 LPG).</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Das Bundesgesetz vom 4. Oktober 19856 über die landwirtschaftliche Pacht wird wie folgt geändert:	Ablehnung >> Beibehaltung des geltenden Rechts	
Art. 58 Abs. 1 1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.	1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung <u>Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement</u> zur Kenntnis gebracht werden.	
Art. 30 Abs. 2 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.	Ändern ² Der Verpächter braucht keine Bewilligung, wenn er insgesamt nicht mehr als 10 Prozent <u>20 Prozent</u> der ursprünglichen Nutzfläche des Gewerbes verpachtet und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst.	Der Markt für landwirtschaftliche Grundstücke und landwirtschaftliche Gewerbe ist und bleibt klein. Die kantonalen BGGB-Behörden beobachten, dass vermehrt nicht Selbstbewirtschafter und Käufer, welche eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung beanspruchen wollen, auftreten. Die zunehmende Spezialisierung der Landwirtschaftsbetriebe ist sowohl eine Folge des Strukturwandels wie auch der Marktverhältnisse. Nach der Spezialisierung und der Rationalisierung beobachten die Kantone nächste Entwicklungen, wie den Ausbau paralandwirtschaftlicher Angebote, den 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

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>wertschöpfungsstarker Produkte und deren Vermarktung auf kurzen Wegen und bei ausgewählten Endkunden fokussieren. Das scheint relativ weit weg vom Idealbild eines vielseitigen über die Generationen weitergegebenen gemischten Betriebes mit Tierhaltung und Pflanzenbau zu sein, wie es in den 1980er Jahre noch vertreten werden konnte. Beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben privilegiert das BGGB den Selbstbewirtschafter, ein Herzstück des BGGB. Gleichzeitig ist die Umgehungsgefahr gross, weshalb die Bewilligungsbehörden Selbstbewirtschaftung zurückhaltend beurteilen.</p> <p>Eine aus Sicht der Zielsetzungen des BGGB unproblematischer Weg, wäre die Verwirklichung solch innovativer Konzepte auf Pachtland.</p> <p>Dem soll die Anpassung von Art. 30 Abs. 2 LPG dienen.</p>

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	REPUBLIQUE ET CANTON DU JURA Gouvernement Hôtel du Gouvernement 2, Rue de l'Hôpital 2800 Delémont
Adresse / Indirizzo	c/o Service de l'économie rurale Courtemelon CP 131 2852 Courtételle
Datum / Date / Data	Delémont, le 10 décembre 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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Le canton du Jura tient à saluer les propositions avancées dans le cadre de cette révision partielle de la LDFR. En tant que canton à forte tradition agricole, le Jura soutient les mesures qui renforcent l'exploitation à titre personnel, consolident la position des conjoints, et encouragent un entrepreneuriat agricole adapté aux défis actuels. Nous apportons un soutien particulier aux mesures suivantes, tout en soulevant certaines questions et suggestions d'ajustement.

I. Soutien aux mesures proposées

1. Droit de préemption pour les conjoints (femmes en second rang)

- Le renforcement de la position des conjoints par l'octroi d'un droit de préemption en deuxième rang derrière les descendants est légitime. Cette mesure renforce la sécurité économique des conjoints, la plupart du temps des femmes, souvent investies dans les exploitations agricoles sans avoir accès direct à la propriété foncière.

2. Augmentation de la limite de charge maximale de 135 % à 150 % de la valeur de rendement

- Le relèvement de la limite de charge maximale pour le financement d'immeubles agricoles répond aux besoins croissants d'investissement dans des infrastructures et équipements modernisés. Face aux coûts d'exploitation en constante augmentation, cette augmentation permettra aux exploitants de lever plus de fonds tout en restant dans des limites financières raisonnables, réduisant ainsi le risque de surendettement.
- Attente spécifique du Jura : Cette mesure devrait être accompagnée d'un cadre de suivi pour évaluer si le relèvement de la charge maximale entraîne un endettement excessif, ou au contraire soutient efficacement les projets d'investissement.

3. Possibilité de séparation d'une grande entreprise lors d'une reprise

- Le canton du Jura soutient fermement la possibilité de diviser une grande entreprise agricole en plusieurs entités viables lors d'une reprise, permettant ainsi une meilleure spécialisation des activités (par exemple, entre l'élevage et les cultures spécialisées). Cette option facilite également la transmission en cas de succession, en permettant de mieux répondre aux attentes et compétences des héritiers.

4. Droit de superficie pour les fermiers pour favoriser l'investissement

- La possibilité pour les fermiers de se voir octroyer un droit de superficie sur les terres affermées est saluée. Elle répond à la nécessité pour les fermiers de sécuriser leurs investissements dans des constructions ou installations spécifiques, telles que des serres, des bâtiments d'élevage ou des plantations pérennes. Ce droit garantira également la disponibilité de ces infrastructures pour les futurs fermiers en cas de changement d'exploitation.
- Attente spécifique du Jura : Une clause garantissant l'entretien des infrastructures mises en place sous ce droit de superficie, de manière à ce qu'elles restent en bon état pour les fermiers successifs.

5. Condition de détention de trois quarts des actions en main d'exploitants individuels

- L'obligation que trois quarts des actions ou des parts sociales d'une entreprise agricole soient détenues par des personnes physiques exploitantes est essentielle pour limiter la spéculation foncière et garantir une exploitation durable des terres agricoles. Cette mesure restreint également l'accès des entreprises ou fonds d'investissement non agricoles aux terres agricoles.
- Attente spécifique du Jura : Que les critères d'exploitant à titre personnel soient clairs, précis et contrôlables afin d'éviter des contournements par des structures complexes.

6. Achat de terres agricoles par les collectivités publiques au prix licite avec autorisation

- En ce qui concerne la suppression d'autorisation d'achat de terres agricoles pour du réemploi lors de projets de protection contre les crues, de revitalisation, etc. (au sens de l'art. 62, lettre h), le Gouvernement ne s'oppose pas à l'obligation d'autorisation. Toutefois, il exige que la loi soit adaptée pour permettre une acquisition de terrain sans contrôle de prix. Le dépassement du prix licite est une condition impérative pour pouvoir acquérir des terrains, afin de compenser les pertes des propriétaires fonciers agriculteurs qui exigent en principe des compensations en surface au moins égales.

II. Points à discuter ou à approfondir

1. Dépassement possible de la charge maximale en cas de divorce ou séparation de corps

- Bien que l'intention de garantir les créances matrimoniales en cas de divorce ou de séparation soit légitime, l'assouplissement des limites de charge maximale pourrait avoir des conséquences financières pour les exploitations, surtout si le conjoint qui reprend l'exploitation n'est pas en mesure d'absorber un endettement plus important. Il est opportun de maintenir une autorisation de dépassement de la limite de charge dans le but d'éviter de fragiliser le respect du prix licite en cas de réalisation forcée.

2. Acquisition de terres agricoles pour des grandes entreprises cherchant à s'agrandir

- Le projet prévoit un ajout de commentaire pour faciliter l'acquisition de terres pour les grandes exploitations agricoles dans le but d'améliorer les structures. La possibilité de faciliter l'acquisition de terres pour les grandes exploitations agricoles dans le but d'améliorer les structures est discutée. Nous demandons des critères plus clairs quant aux conditions d'agrandissement, pour éviter une concentration excessive des terres entre les mains de quelques grandes entreprises. L'objectif est de maintenir un accès équitable aux terres agricoles pour les petites et moyennes exploitations.
- **Proposition** : Préciser les règles lors d'acquisitions par des grandes entreprises, ceci afin d'éviter un accaparement par quelques exploitants dans une région donnée.

3. Taux de capitalisation pour la valeur de rendement agricole

- Le passage à un taux de capitalisation basé sur le coût moyen pondéré du capital est pertinent pour mieux aligner la valeur de rendement avec les réalités économiques actuelles. Une révision du guide de la valeur de rendement est évoquée dans les commentaires, elle n'est pas soutenue, la dernière révision est entrée en vigueur en 2018 et une stabilité est nécessaire dans ce domaine, puisque cette valeur est largement utilisée pour définir le financement des projets des agriculteurs.

4. Art. 71 alinéa 1 : vente d'immeubles à des acquéreurs ne remplissant pas tous les critères

- Nous recommandons le maintien du régime actuel, qui restreint la vente d'immeubles agricoles à des personnes non qualifiées en tant qu'exploitants agricoles. Telle que présentée, nous craignons que l'intention soit de faciliter l'autorisation d'achat en ouvrant la possibilité d'acquérir à des personnes qui ne remplissent pas, ou pas encore, toutes les conditions posées par l'art. 9.

Le Gouvernement est opposé à un tel changement qui impliquerait des coûts administratifs élevés pour les cantons et qui risquerait de complexifier inutilement les processus d'autorisation.

- **Proposition** : Réduire les exceptions et assouplissements proposés afin de minimiser les complications administratives pour les cantons et d'assurer que le régime actuel demeure efficace en limitant la spéculation foncière.

Conclusion

Le canton du Jura soutient largement les mesures proposées, en particulier celles qui renforcent la position des exploitants à titre personnel et des conjoints, qui facilitent l'entrepreneuriat agricole, et qui permettent des conditions d'acquisition de terres agricoles plus sécurisées. Toutefois, nous recommandons une attention particulière aux points qui nécessitent une clarification ou des ajustements pour garantir un cadre juridique équilibré et adapté aux spécificités cantonales.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9, al. 1	<p>Considérations complémentaires sur l'exploitant à titre personnel permettant l'acquisition de surfaces supplémentaires par des grandes exploitations.</p> <p>Ce complément favorise l'acquisition des terres à des « gestionnaires d'entreprises agricoles » au détriment d'agriculteurs, exploitant à titre personnel au sens propre du terme.</p> <p>Il convient de compléter ces commentaires par une notion qui évite l'accaparement des surfaces agricoles par quelques exploitants dans une région donnée.</p> <p>.</p>	<p>Un des buts de la LDFA est d'encourager la propriété foncière rurale, et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive.</p> <p>Les grandes structures sont par ailleurs plus difficiles à remettre et pour cette raison la présente révision prévoit à l'art. 60 de pouvoir diviser les grandes entreprises.</p> <p>Cette précision des commentaires fait suite à un arrêt du tribunal fédéral, il y a néanmoins une incohérence entre la précision apportée qui devrait permettre d'agrandir les plus grandes entreprises et la nécessité de faciliter les partages. Pour le moins, les commentaires devraient considérer une notion de limite à l'accaparement.</p>
Art. 9, al. 3	<p>L'exploitation à titre personnel peut être réalisée par une société anonyme ou une société à responsabilité limitée, à condition que plus des trois quarts du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel. Toutes les parts sociales de la personne morale doivent être détenues par des personnes physiques.</p>	<p>La priorité doit être accordée à l'exploitation à titre personnel.</p> <p>Cet alinéa est nouveau et important, par exemple pour l'autorisation d'acquisition. Si plusieurs personnes souhaitent acquérir le terrain en tant que personne morale, un non-exploitant peut également participer à l'acquisition du terrain en détenant une part de la personne morale (part jusqu'à 25 % selon la proposition de la Confédération).</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 10, al. 1	La valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux d'intérêt de référence, correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays ; le taux d'intérêt de référence correspond à un coût du capital à long terme qui tient compte du capital emprunté, du capital propre et du risque de la branche. Le revenu et le taux d'intérêt de référence sont fixés d'après une moyenne pluriannuelle.	La nouvelle définition de la valeur de rendement est soutenue, elle est prise en compte avec la dernière révision du guide d'estimation de la valeur de rendement agricole (en vigueur depuis le 1 ^{er} avril 2018). Si le changement législatif et l'ancrage légal de la nouvelle méthode sont soutenus, nous ne partageons pas les commentaires dans le rapport explicatif. Nous ne souhaitons pas une révision ou des mises à jour du guide trop fréquentes. Il y a besoin de stabilité du guide puisque les valeurs qui en ressortent servent à calculer et organiser une partie du financement des projets des agriculteurs.
Art. 62, let. h	N'a pas besoin d'être autorisée l'acquisition faite: h. par le canton ou la commune à des fins de protection contre les crues, de revitalisation des eaux, de construction de bassins de compensation ou d'accumulation et de pompage dans le cas de centrales hydroélectriques,	Le projet supprime, ainsi qu'à des fins de réemploi. Le Gouvernement ne s'oppose pas à l'obligation de soumettre ce type d'achat à autorisation ; toutefois, il exige une adaptation législative permettant que, dans de tels cas, le prix licite ne s'applique pas. Les porteurs de projets mentionnés dans cet article doivent pouvoir acquérir les surfaces nécessaires à la réalisation de leurs initiatives. Lorsque les agriculteurs sont propriétaires des terrains concernés, ils exigent généralement une compensation équivalente en surface agricole, voire supérieure. Il est donc essentiel que les collectivités ou les porteurs de projets puissent acquérir des terrains pour assurer cette compensation, sans être contraints de respecter le prix licite. Ce dépassement du prix maximum non surfait est justifiable, notamment lorsque l'achat des surfaces directement concernées par le projet est nécessaire, conformément à l'article 62.
Art. 71, al. 1	1 L'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision si l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de	Il est préférable de limiter au maximum les charges liées à une décision. Par exemple, il n'est pas opportun d'accorder

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	fausses indications ou ne respecte pas les charges fixées.	une autorisation d'acquérir à une personne qui ne répond pas aux exigences de l'exploitation à titre personnel. Il est fréquent que des acquéreurs ne soient pas en mesure de fournir la preuve de leur capacité à exploiter eux-mêmes. As-sortir la décision d'une obligation de réussir par exemple un certificat de capacité, n'est pas souhaitable, la procédure de suivi et de réalisation des charges après la décision d'autorisation d'acquérir occasionnerait une charge administrative supplémentaire pour les cantons. Les commentaires laissent à penser qu'on veut assouplir les règles pour autoriser plus largement les acquisitions à des personnes qui ne remplissent pas les exigences au moment de l'autorisation.
Art. 72, al. 1bis	1bis Si la rectification du registre foncier se révèle impossible ou inopportune, l'autorité compétente en matière d'autorisation peut ordonner d'autres mesures pour rétablir l'état conforme au droit. Elle peut notamment ordonner l'aliénation ou la vente aux enchères publiques conformément aux prescriptions sur la réalisation forcée des immeubles. Dans ce cas, l'acquéreur ne peut prétendre qu'au remboursement du prix de revient ; l'excédent revient au canton.	Il est préférable de n'autoriser une acquisition que lorsque l'acquéreur remplit toutes les conditions. Toute autre procédure alourdit les charges administratives pour les cantons.
Art. 75, al. 1, let. e	<p>1 Il n'y a pas de charge maximale pour:</p> <p>e. les droits de gage immobilier constitués sous la forme d'hypothèques pour garantir le droit au gain des cohéritiers, de l'aliénateur et de son conjoint, ainsi que pour garantir les droits matrimoniaux résultant d'une décision judiciaire définitive de divorce ou de séparation de corps.</p>	<p>La suppression de la charge maximale telle que proposée pourrait conduire le propriétaire dans une impasse financière l'obligeant à une vente forcée. Dans un tel cas, le prix maximum non surfait n'est plus appliqué. Une telle pratique contribuerait à faciliter l'abus de droit et n'est donc pas souhaitable.</p> <p>Il serait préférable de soumettre à l'autorité une demande de dépassement de limite de charge comme cela se pratique dans les autres situations lorsque le financement d'un projet est difficile.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		Il est préférable de modifier les articles 77 et 78, voir ci-dessous.
Art. 77, al. 1 Octroi des prêts garantis par gages	<p>Ajouter:</p> <p>1 Un prêt garanti par un droit de gage dépassant la charge maximale ne peut être accordé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. s'il est utilisé par le débiteur pour acquérir, étendre, maintenir ou améliorer une entreprise ou un immeuble agricole, ou pour acheter ou renouveler des biens meubles nécessaires à l'exploitation, ou pour garantir les créances matrimoniales résultant d'un divorce ou d'une séparation de corps et b. s'il ne rend pas la charge insupportable pour le débiteur. 	Il est préférable de permettre un dépassement de la charge maximale spécifiquement pour couvrir les dettes résultant d'un divorce. Ce changement encadrerait l'endettement tout en s'assurant que la charge demeure supportable pour l'exploitant, tout en imposant un remboursement échelonné.
Art. 78 Obligation de rembourser	<p>Ajouter :</p> <p>1 La partie du prêt utilisé pour acquérir, étendre, maintenir ou améliorer un immeuble agricole ou pour garantir les créances matrimoniales résultant d'un divorce ou d'une séparation de corps dépassant la charge maximale doit être remboursée dans les 25 ans. Selon les circonstances, le créancier peut accorder au débiteur une prolongation du délai de remboursement ou le libérer entièrement de l'obligation de rembourser par acomptes. Ces allègements ne peuvent être accordés qu'avec le consentement de la personne ou de l'institution qui cautionne le prêt ou prend ses intérêts en charge ou de l'autorité qui l'a contrôlé.</p>	

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	Regierungsrat des Kanton Uri
Adresse / Indirizzo	Rathausplatz 1 6460 Altdorf
Datum / Date / Data	10. Januar 2025

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!

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Regierungsrat des Kantons Uri bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Umsetzung der Motion 22.4253 Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+.

Allgemeine Bemerkungen

Das bäuerliche Bodenrecht ist für die Landwirtschaft von grosser Bedeutung und hat sich grundsätzlich bewährt. Entsprechend den in Artikel 1 formulierten Zielen fördert es das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters und des Pächters beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften. Zudem wirkt es überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Die bestehenden Regelungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) bilden jedoch die heutigen gesellschaftlichen und landwirtschaftlichen Gegebenheiten nur noch teilweise ab und bedürfen einer Anpassung. Die vorgeschlagenen Änderungen greifen zentrale Themen auf, die eine Modernisierung und Vereinfachung der Regelungen für landwirtschaftliche Betriebe anstreben. Der Regierungsrat des Kantons Uri begrüsst die Stärkung der Selbstbewirtschaftung, die Stärkung der Rechte von Ehegatten, die Unterstützung des Unternehmertums und die Einbindung wichtiger politischer Anliegen, wie Raumplanung, Umweltschutz und Energiepolitik. Nachfolgend möchten wir auf einige wesentliche Aspekte eingehen und unsere Empfehlungen darlegen.

Seit Einführung des BGBB haben sich die gesellschaftlichen und landwirtschaftlichen Strukturen gewandelt. Dies betrifft nicht nur die Organisation der landwirtschaftlichen Betriebe, sondern auch familiäre und wirtschaftliche Zusammenhänge, die im Gesetz nun stärker berücksichtigt werden sollen. Die Anpassungen berücksichtigen dies durch die Stärkung der Selbstbewirtschaftung und die Stärkung der Ehegatten. Die neuen Regelungen beinhalten u. a. ein Vorkaufsrecht für Ehegatten sowie die Möglichkeit, güterrechtliche Ansprüche durch Grundpfandrechte abzusichern. Dies stärkt die Stellung des Ehegatten im Betrieb und sorgt für eine gerechtere Absicherung innerhalb der Familie, was wir als einen wichtigen und richtigen Schritt betrachten. Die vorgesehene Erhöhung der Belastungsgrenze für landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke sowie die Möglichkeit zur Realteilung grosser Gewerbe unterstützen die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe. Damit werden wichtige unternehmerische Freiheiten geschaffen, die den landwirtschaftlichen Unternehmen mehr Spielraum bieten, sich an die wirtschaftlichen Anforderungen anzupassen und Investitionen leichter zu finanzieren.

Insgesamt begrüssen wir die vorgeschlagenen Anpassungen, die die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es innerhalb des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen. In einzelnen Punkten sind jedoch Anpassungen der Vorschläge notwendig, damit die Stellung des Selbstbewirtschafters tatsächlich gestärkt wird.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anträge.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	Beim Ingress den Artikel 104a der Bundesverfassung hinzufügen.	Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104 einzufügen, der besagt: «Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes; ...».
Art. 2 Abs. 2	e. (neu) Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.	<p>Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 lit. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem. Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGGB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen lit. e notwendig.</p> <p>Im erläuternden Bericht, S.19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGGB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGGB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Baurechtsnehmer kein eigenes Gewerbe hat. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig.</p>
Art. 4 Abs. 2	<p>Zustimmung:</p> <p>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.</p>	Die Erhöhung der Beteiligung auf 75 % kann akzeptiert werden, sofern die Anforderung in Art. 9 Abs. 3 auf 90 % (siehe nachfolgende Bemerkungen) erhöht wird. Der Unterschied zu Art. 9 Abs. 3, wo 90 % gefordert werden, ist darum begründet, weil die beiden Bestimmungen unterschiedliche Zwecke aufweisen (Art. 4 Geltungsbereich und Art. 9 Selbstbewirtschaftung).
Art. 9 Abs. 3 (neu)	Art. 9 Abs. 3	Dieser Absatz ist neu und ist wichtig z. B. für die Erwerbsbewilligung. Nur ein Prozentsatz von 90 % entspricht einer

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel 90 % 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>Stärkung des Selbstbewirtschafters. Wenn mehrere Personen ein landwirtschaftliches Grundstück im Miteigentum übernehmen, müssen all diese Personen die Anforderung als Selbstbewirtschafter erfüllen. Wenn mehrere Personen das Grundstück als juristische Person erwerben wollen, dann kann auch ein Nichtselbstbewirtschafter mit einem Anteil an der juristischen Person am Grundstück teilhaben (Anteil bis 25 % gem. Vorschlag Bund). Die Differenz bei juristischen Personen zu natürlichen Personen von einem Viertel ist unverhältnismässig und widerspricht dem Ziel des BGGB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters. Bei einer Differenz von 10 % werden die Verhältnisse der juristischen Personen genug gewürdigt.</p> <p>Sehr positiv ist, dass nur noch AG's oder GmbH's als juristische Personen die Selbstbewirtschaftung erfüllen können. Das ist eine echte Verbesserung.</p> <p>Die Anteilsrechte sollen ausschliesslich durch natürliche Personen gehalten werden. Damit die Selbstbewirtschaftung sichergestellt werden kann, benötigt es übersichtliche, gut kontrollierbare Organisationsformen.</p>
<p>Art. 10 Abs. 1</p>	<p>Zustimmung:</p> <p>Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenzzinssatz verzinst 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>Wir unterstützen die neue Definition des Ertragswerts, die bereits bei der letzten Überarbeitung der Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert (in Kraft seit dem 1. April 2018) berücksichtigt wurde.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 18 Abs. 4 (neu)	<p>Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben:</p> <p>a. Investitionen in Anlagen: 10 Jahre;</p> <p>b. Investitionen in Gebäuden und Meliorationen sowie Zukäufe von Gewerben und Boden: 20 Jahre;</p> <p>c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre.</p>	<p>Es ist eine Vereinfachung erforderlich und es sollte nicht zwischen z. B. dem Bau eines Gebäudes und dem Erwerb eines Gewerbes unterschieden werden, weil es nicht erklärbar ist, weshalb Gebäudeinvestitionen bei einem Gewerbe über 25 abgeschrieben werden, und bei Investitionen in Gebäude nur über 20 Jahre. Damit keine Diskussionen über die Abschreibungsdauer entstehen, ist die Jahresdauer fix festzuhalten (das «über» ist zu streichen). Die Verlängerung der Abschreibungsdauer wird jedoch zu höheren Übernahmepreisen für die jüngere Generation führen. Eine noch stärkere Erhöhung der Abschreibungsdauer führt zur Untergrabung des Ertragswertsprinzips.</p> <p>Insgesamt führt dies dazu, dass die Hofübergaben teurer werden. Investitionen innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe müssen bei Bauten und z. B. Zukauf eines Gewerbes oder Boden länger abgeschrieben werden. Wichtig ist aber, dass nur Investitionen angerechnet werden, die innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe gemacht wurden, und dass die Erhöhung wirtschaftlich tragbar sein muss.</p>
Art. 42 Abs. 1	<p>Zustimmung:</p> <p>Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in 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 	<p>Wir unterstützen das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	Nachlass erworben hat.	
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	<p>Zustimmung:</p> <p>1. Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>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>	Wir unterstützen das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j	<p>Zustimmung:</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p> <p>j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Wir sind mit dem Baurecht an Pächter auch für landwirtschaftliche Grundstücke einverstanden. Wichtig ist aber, dass das Baurecht weiter dem BGGB unterstellt bleibt, auch wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter selber kein Gewerbe hat (deshalb ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig).</p> <p>Wir unterstützen diese Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. Es ist jedoch wichtig, dass eine Koordination mit dem Raumplanungsgesetz stattfindet, insbesondere in Bezug auf die Wohnungen.</p>
Art. 61 Abs. 1	<p>Zustimmung:</p> <p>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>	Wir unterstützen die Genehmigungspflicht auch für Gesellschaftsanteile und Stimmrechte.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 62 Bst. h	<p>Zustimmung:</p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:</p> <p>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>Der Regierungsrat des Kantons Uri unterstützt diese wichtige Anpassung. Käufe zum Realersatz sind gemäss Art. 65 mit Bewilligung möglich. Allerdings ist in der Botschaft darauf hinzuweisen, dass Realersatzkäufe nur nach Art. 65 Abs. 1 lit. b zu bewilligen sind. So werden Realersatzkäufe zu übersetzten Preisen verhindert.</p>
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h</p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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 ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Auflagen keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet;</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p> <p>h. maximal eine Quote von einem Viertel 10 % 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>Wir unterstützen diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschafter sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1 Abs. 1, eingehalten werden.</p> <p>Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist diese Neuerung eine Schwächung des Selbstbewirtschafters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet. Wichtig ist, dass die Schutzzonen, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden kann, genau definiert werden.</p> <p>Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e ist der Kanton Uri einverstanden.</p> <p>Bst.h: Entsprechend unserer Forderung von 90 % in Art. 9 Abs. 3 ist die Ausnahme auf 10 % festzulegen. Wichtig ist, dass die Eigentümer der 90 % immer die Anforderungen an Selbstbewirtschafter erfüllen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 71 Abs. 1	Zustimmung: Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.	Der Regierungsrat des Kantons Uri unterstützt diese der zuständigen Behörde eingeräumte Möglichkeit des Widerrufs.
Art. 72 Abs. 1bis (neu)	Art. 72 Abs. 1bis ^{1bis} Erweist sich die Berichtigung des Grundbuches durch die Rückabwicklung des nichtigen Rechtsgeschäftes eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen <u>im Einklang mit Art. 1 Abs. 1 BGBB zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes</u> anordnen. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gestehungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.	<p>Hat die Bewilligungsbehörde eine Bewilligung widerrufen, so ist das betreffende Geschäft nichtig und das Grundbuch zu berichtigen, was die Bewilligungsbehörde anordnet.</p> <p>Die Berichtigung des Grundbuches 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 zivilen Parteien die Rückabwicklung des Geschäftes verunmöglichen. Solche Umstände können etwa der Tod einer der Vertragsparteien oder die Unmöglichkeit der Finanzierung sein. Es entsteht eine Patt-Situation: Die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnisse sind falsch und bleiben es, weil sie aufgrund der Umstände nicht berichtigt werden können.</p> <p>In solchen Situationen soll die Bewilligungsbehörde, im Einvernehmen mit den betroffenen Parteien und den Zielsetzungen des BGBB, die Berichtigung des Grundbuches auf andere Weise als durch die Rückabwicklung des Kaufgeschäftes anordnen können. Im Vordergrund steht die Veräusserung an einen Selbstbewirtschafter, allenfalls gefolgt oder kombiniert, mit einer öffentlichen Ausschreibung (Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGBB).</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		Die Zwangsversteigerung ist nicht anwendbar, da keine Forderungen einzutreiben sind.
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	Zustimmung: 1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.	Wir unterstützen diese Erhöhung der maximalen Belastung auf 150 % des Ertragswertes. Um eine nicht tragbare Verschuldung zu vermeiden, muss allerdings auch die Rentabilität überprüft werden.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Zustimmung: 1 Keine Belastungsgrenze besteht für: e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund eines rechtskräftigen Gerichtsurteils über die Ehescheidung oder Ehetrennung.	Wir unterstützen diese Ausnahmen von der Höchstbelastung.
Art. 79 Abs. 2	Zustimmung: Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.	Wir unterstützen diese Anpassung.
LPG		Das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht wird wie folgt geändert:
Art. 58 Abs. 1	Zustimmung: Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.	Wir unterstützen diese Anpassung.

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	Arbeitsgemeinschaft Schweizer Rinderzücht ASR	
Adresse / Indirizzo	Schützenstrasse 10. CH-3052 Zollikofen Kontakt Rückfragen: Daniel Flückiger, daniel.flueckiger@mutterkuh.ch	
Datum / Date / Data	Dienstag, 17.12.2024 <div>Markus Gerber Präsident</div> <div>Michel Geinoz Vorsitzender Geschäftsausschuss</div>	

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht spielt für unsere Landwirtschaft eine zentrale Rolle und hat sich bewährt.

Entsprechend den in Artikel 1 formulierten Zielen fördert es das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine starke bäuerliche Bevölkerung und eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters, auch des Pächters, beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften und wirkt überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Das bäuerliche Bodenrecht entspricht den Erwartungen unserer Gesellschaft, die eine familienfreundliche Landwirtschaft befürwortet, indem es ihnen erlaubt, über ihre Arbeitsinstrumente zu verfügen und eine Kostenstruktur beizubehalten, von der auch die Konsumentinnen und Konsumenten unseres Landes profitieren und das auch den wesentlichen Beitrag der Ehefrauen und -männer in irgendeiner Form anerkannt.

Insgesamt begrüsst die ASR die vorgeschlagenen Anpassungen, die die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es innerhalb des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen. In einzelnen Punkten sind jedoch Anpassungen der Vorschläge notwendig, damit die Stellung des Selbstbewirtschafters tatsächlich gestärkt wird.

Die ASR fordert, dass die Begleitbotschaft zu dieser Teilrevision verbessert wird, indem insbesondere die Ziele des bäuerlichen Bodenrechts in Erinnerung gerufen werden. Die Veränderungen, die Anpassungen erfordern (insbesondere die gesellschaftlichen), sowie die Änderungen der Gesetzesartikel sollten genau erläutert resp. erklärt werden. Dies würde sicherstellen, dass subsidiäre Informationen vorliegen und eine Formulierung der Verordnungen im gewünschten Sinn ermöglicht wird. Sie fordert auch, dass die Behörden, insbesondere auf Verordnungsstufe, verständliche Praktiken festlegen, die es ermöglichen, die vorgeschlagenen Anpassungen konkret umzusetzen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	Beim Ingress den Artikel 104a der Bundesverfassung hinzufügen	Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104a einzufügen, der besagt: «Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes; ...».
	Ersatz eines Ausdrucks In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch «WBF».	Keine Bemerkungen.
Art. 2, Abs. 2	e. (neu) Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.	<p>Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 lit. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem. Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGGB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen lit. e notwendig.</p> <p>Im erläuternden Bericht, S.19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGGB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGGB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Baurechtsnehmer kein Gewerbe hat. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 4 Abs. 2	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 mehrheitlich zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.	Art. 4 Abs. 2 ist wichtig für die Unterscheidung zwischen Gewerben und Grundstücken. Diese Bestimmung hat keine Bedeutung für die Anforderung an die Selbstbewirtschaftung für juristische Personen (siehe nachfolgender Art. 9 Abs. 3). Damit die besonderen Bestimmungen für Gewerbe (z. B. Zuweisungsanspruch zum Ertragswert, Vorkaufsrecht usw.) auch für Aktienpakete von juristischen Personen gelten, muss dieses Aktienpaket neu einen Anteil von 75% an der juristischen Person aufweisen (bisher "Mehrheitsbeteiligung").
Art. 4bis (neu)	Besondere Bestimmungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken Die Bestimmungen über landwirtschaftliche Grundstücke gelten auch für Dreiviertelbeteiligungen an juristischen Personen, deren Vermögen hauptsächlich aus landwirtschaftlichen Grundstücken besteht.	Dieser neue Artikel ist notwendig, damit die wenigen Familienrechte in Bezug auf ein kleines Grundstück, das sich in den Händen einer landwirtschaftlichen juristischen Person befindet, geschützt werden können... Rechte in Bezug auf landwirtschaftliche Grundstücke müssen auch dann ausgeübt werden können, wenn es nur um Aktien an diesen Grundstücken geht. Zum Beispiel sollte das Vorkaufsrecht der Bauern (Art. 42 Abs. 2 BGBB) auch dann ausgeübt werden können, wenn Aktien an einem kleinen landwirtschaftlichen Grundstück verkauft werden.
	Art. 9 Abs. 3 3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft 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	Die ASR unterstützt die Forderung nach drei Vierteln, die eine Verbesserung der aktuellen Situation darstellt.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	werden.	
Art. 10 Abs. 1	<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 verzinst 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>Die ASR unterstützt die neue Definition des Ertragswerts, die bereits bei der letzten Überarbeitung der Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert (in Kraft seit dem 1. April 2018) berücksichtigt wurde.</p> <p>Eine Überarbeitung oder Aktualisierung des Leitfadens sollte nicht zu oft durchgeführt werden. Es besteht ein Bedarf an Stabilität für mindestens ein Jahrzehnt mit einem Leitfaden.</p>
Art. 18 Abs. 4	<p>Art. 18 Abs. 4 4 Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben:</p> <p>a. Investitionen in Anlagen: über 10 Jahre;</p> <p>b. Investitionen in Gebäuden und Meliorationen sowie Zukäufe von Gewerben und Boden: über 20 Jahre;</p> <p>c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre.</p>	<p>Die ASR unterstützt die Position, die der SBV nach zusätzlichen, in diesem Punkt noch nötigen Abklärungen noch eingegeben wird.</p>
Art. 42 Abs. 1	<p>Art. 42 Abs. 1</p> <p>1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräußert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen:</p> <p>1. jeder Nachkomme des Veräußerers;</p>	<p>Die ASR unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräußerers in zweiter Reihe gewährt wird.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>2. der Ehegatte des Veräusserers;</p> <p>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>Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2</p> <p>1 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>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>	Die ASR unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.
Art. 52 Abs. 2	<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 beschrieben.</p>	Siehe Vorschläge zur Anpassung von Art. 18 Absatz 4.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j	<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten</p>	Die ASR ist mit dem Baurecht an Pächter auch für landwirtschaftliche Grundstücke einverstanden. Wichtig ist aber, dass das Baurecht weiter dem BGBB unterstellt bleibt, auch wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter selber kein Gewerbe hat (deshalb ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig).

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>des Pächters errichtet werden soll;</p> <p>j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Die ASR unterstützt diese Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. Es ist jedoch wichtig, dass eine Koordination mit dem Raumplanungsgesetz stattfindet, insbesondere in Bezug auf die Wohnungen.</p>
Art. 61 Abs. 1	<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 mehrheitlich aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, braucht dazu eine Bewilligung.</p>	<p>Die ASR unterstützt die Genehmigungspflicht auch für Gesellschaftsanteile.</p> <p>Mit dem Begriff mehrheitlich wird genauer definiert welche juristische Person eine Erwerbsbewilligung benötigt. (Übereinstimmung mit Artikel 4, Abs. 2.)</p>
Art. 62 Bst. h	<p>Art. 62 Bst. h</p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:</p> <p>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>Die ASR unterstützt diese wichtige Anpassung. Käufe zum Realersatz sind gemäss Art. 65 mit Bewilligung möglich. Allerdings ist in der Botschaft darauf hinzuweisen, dass Realersatzkäufe nur nach Art. 65 Abs. 1 lit. b zu bewilligen sind. So werden Realersatzkäufe zu übersetzten Preisen verhindert.</p>
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h</p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:</p> <p>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone nach Artikel 17, Abs. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem Bundesgesetz vom 1. Juli 1966</p>	<p>Die ASR unterstützt diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschafter sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1 Abs. 1, eingehalten werden.</p> <p>Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>über den Natur- und Heimatschutz betroffen ist und der Erwerber oder die Erwerberin zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt und ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Auflagen keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet;</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p> <p>h. maximal eine Quote von einem Viertel 10 % an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz</p>	<p>diese Neuerung nicht wirklich eine Stärkung des Selbstbewirtschafters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr bietet für die Einhaltung der Schutzinteressen. Wichtig ist, dass die Schutzzonen, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden kann, genau definiert werden. Es ist wichtig zu klären, welcher Absatz von Artikel 17 des Raumplanungsgesetzes betroffen ist.</p> <p>Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e ist die ASR einverstanden.</p>
Art. 71 Abs. 1	<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>	Die ASR unterstützt diese der zuständigen Behörde eingeräumte Möglichkeit des Widerrufs.
Art. 72 Abs. 1bis	<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 Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	Die ASR unterstützt die Möglichkeit, dass die zuständige Behörde weitere Massnahmen ergreifen kann, um einen rechtskonformen Zustand herzustellen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz 1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.	Die ASR unterstützt diese Erhöhung der maximalen Belastung auf 150 % des Ertragswertes.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Art. 75 Abs. 1 Bst. e 1 Keine Belastungsgrenze besteht für: e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben und des Veräusserers und dessen Ehegatten , sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund ein	Die ASR unterstützt diese Ausnahmen von der Höchstbelastung. Der Gewinnanspruch wird im Artikel 41 bestimmt und dort ist der Ehepartner nicht erwähnt.
Art. 79 Abs. 2	Art. 79 Abs. 2 2 Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.	Die ASR fordert eine Beibehaltung der Unterstellung des bäuerlichen Bodenrechts beim Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD). Das bäuerliche Bodenrecht gehört zu den privatrechtlichen Regelungen in der systematischen Sammlung, ist Teil des 2. Kapitels, folgt auf das Zivilgesetzbuch 211.412.11 und gehört zur Gesetzgebung über die dinglichen Rechte.
Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht Art. 58 Abs. 1	Art. 58 Abs. 1 1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) zur Kenntnis gebracht werden.	Siehe Kommentar bei Art. 79 Abs 2.

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und For-
schung

Per Mail an
gever@blw.admin.ch

Basel, 20. Dezember 2024
Telefon direkt +41 61 317 92 46
franziska.scheuber@pronatura.ch

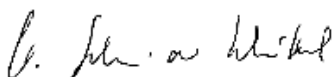
Stellungnahme zur Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüssen

Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz



Ursula Schneider Schüttel
Präsidentin



Urs Leugger-Eggimann
Geschäftsleiter

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGGG auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGGG (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGG» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [= BGer 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der

vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a.

Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGB

auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGBB unterstellt.

- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend**. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlages auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die

Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der

vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüßen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zur Folge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

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	BFS - Beratungsforum Schweiz
Adresse / Indirizzo	Präsident Kaspar Grünig c/o INFORAMA, Rütli 5, 3052 Zollikofen kaspar.gruenig@be.ch
Datum / Date / Data	20.12.2024

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Herzlichen Dank für den Einbezug des BFS in diese Vernehmlassung.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9 Abs. 3	Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel die Hälfte 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.	Die Anforderungen von drei Viertel sind zu restriktiv. Wir sind der Meinung, dass hier die Hälfte des Kapitals und der Stimmrechte zur Sicherung der Selbstbewirtschaftung ausreicht. Durch die zunehmend grösseren Betriebe wird die Finanzierung des Inventars auch immer schwieriger, deshalb sollte hier die Kapitalbeschaffung nicht übermässig erschwert werden soll.
Art. 18 Abs. 4	Zustimmung	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 Geschwistern, den Scheidungswilligen führen. Das BFS unterstützt 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.
Art. 42 Abs. 1	3. jedes Geschwister und Geschwisterkind von Vorbesitzern, wenn dieser Vorbesitzer das Gewerbe vor weniger als 25 Jahren ganz oder zum grössten Teil von den Eltern oder aus deren Nachlass erworben hat.	Wir beantragen eine Ergänzung mit einer neuen Ziffer 3, die Ziffer 3 wird zu Ziffer 4. Das Vorkaufsrecht der ursprünglichen Besitzerfamilie soll

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		nicht umgangen werden können. Wir begrüßen das Vor- kaufsrecht des Ehegatten des Veräusserers. Dieser sollte aber das Gewerbe nicht kurz darauf an Dritte weiterverkau- fen können.
Art. 60 Abs.1 Bst. f und j	f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters des landwirtschaftlichen Gewerbes errich- tet werden soll j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirt- schaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung	Die Änderungen werden abgelehnt. Der Vollzug dürfte sehr anspruchsvoll sein, da ja nicht in jedem Fall, wo zwei land- wirtschaftliche Gewerbe entstehen, auch geteilt werden kann. Neben der Vollzugsbürokratie, die der Artikel auslöst, stellt sich auch die Frage, ob das strukturpolitisch Sinn macht.
Art. 62 Bst. h	h. durch den Kanton oder eine Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken sowie des Realersatzes für diese Be- dürfnisse.	Die Änderung wird abgelehnt. Mit der Änderung müsste neu auch der Kauf von Realersatz für Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern usw. bewilligt werden. Aus unserer Sicht wäre dieser neue Passus nachteilig. In einem konkreten Fall konnte der Kan- ton in Absprache mit euch als Realersatz für das Reusspro- jekt eine Liegenschaft wenige % über dem Verkehrswert kaufen. Das Land eignet sich perfekt für Realersatz, hätte je- doch zum Verkehrswert kaum gekauft werden können. Trotzdem hat der Kanton viel Geld gespart, da er ohne Rea- lersatz später den dreifachen Verkehrswert für die Flächen entschädigen müsste. Weiter führt Realersatz zu viel weni- ger Widerstand als eine Enteignung. Es besteht wohl kaum eine grosse Gefahr, dass die öffentliche Hand im grossen Stil Realersatz zu übersetzten Preisen kauft. Selbst wenn, würde es wieder den Landwirten verpachtet und würde den Kampf um Landflächen nicht verschärfen.
Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e	Ablehnung, heutige Fassung beibehalten	Die heutige Regelung hat sich bewährt, und es besteht kein Grund für eine Änderung. Die vorgeschlagene Bestimmung

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>erschwert die Umsetzung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz erheblich (v.a. bei Objekten von regionaler Bedeutung und bei Lebensräumen geschützter/gefährdeter Arten). Mit der Revision würden insbesondere dringend nötige Aufwertungen von Schutzgebieten erschwert, ungeachtet der Tatsache, dass entsprechende Lösungen oft konsensual und in Zusammenarbeit mit betroffenen Landwirtinnen und Landwirten, Flurgenossenschaften, Gemeinden und anderen Wasserbaupflichtigen ausgearbeitet werden. Im Hinblick auf den Rückgang der Biodiversität sollten die Rahmenbedingungen für entsprechende Projekte nicht noch zusätzlich erschwert werden.</p>
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Zustimmung	<p>Wichtig ist, dass die Bewilligungsbehörde die Tragbarkeit der Gesamtverschuldung prüfen und somit die Höhe der richterlich festgesetzten Abfindung hinterfragen muss.</p>

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	État de Vaud
Adresse / Indirizzo	Chancellerie d'État du Canton de Vaud Place du Château 4 1014 Lausanne
Datum / Date / Data	19.11.2024

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Les buts visés par la présente proposition de modification, soit le renforcement du principe de l'exploitation à titre personnel, de la position du conjoint et de l'esprit d'entreprise sont à saluer. En effet, la mise en œuvre proposée permet de régler des questions en suspens tout en opérant une modernisation bienvenue de la loi sur le droit foncier rural (LDFR). Dans cette optique, il nous apparaît que certaines dispositions devraient être ajoutées ou précisées, en particulier aux fins d'une réglementation complète et d'une application cohérente des nouvelles restrictions en matière d'acquisitions et de transferts d'actions et de parts sociales par des personnes morales.

Droit transitoire : la question du régime applicable aux acquisitions pour des sociétés appartenant majoritairement à des exploitants à titre personnel selon le droit en vigueur se pose. En effet, si ces sociétés ne répondent pas aux conditions du nouvel art. 4 al. 2, celles-ci ne devraient pas être empêchées d'acquérir ou de transférer des actions ou des parts sociales à un exploitant à titre personnel.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 2, al. 3	Ajouter une deuxième phrase à la fin de l'alinéa 3 : Si plusieurs immeubles sont affermés ou aliénés par le même propriétaire, leurs surfaces s'additionnent. Il en est de même lorsqu'un propriétaire divise un immeuble entre plusieurs fermiers ou acquéreurs.	Ce complément est souhaitable afin de garantir que plusieurs petites parcelles soient soumises à la LDFR, selon la même logique que l'art. 2, al. 3 LBFA.
Art. 3, al. 1bis (nouveau)	Ne sont pas assimilées à des parts de copropriété selon l'art. 62 let. c, les actions ou les parts sociales de personnes morales dont l'actif est constitué pour l'essentiel d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles.	En raison du principe de la transparence, il pourrait être interprété que les propriétaires d'actions ou de parts sociales sont des copropriétaires de l'entreprise ou de l'immeuble et ainsi bénéficier de l'exception au sens de l'art. 62, let. c, ce qui n'est souhaitable.
Art. 3, al. 5 (nouveau)	Ajouter un alinéa 5 : Les dispositions de la présente loi instaurant des droits en faveur de la famille de l'exploitant, du fermier et du copropriétaire trouvent application par analogie lorsque la propriété des immeubles agricoles ou de l'entreprise agricole a	Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF), les personnes morales n'ont pas de famille, de sorte que les dispositions leur conférant des droits ne peuvent trouver application en présence d'une personne morale.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	été transférée à une personne morale.	
Art. 3, al. 6 (nouveau)	Ajouter un alinéa 6 : Les dispositions sur les immeubles agricoles s'appliquent aussi aux participations majoritaires à des personnes morales dont les actifs consistent principalement en des immeubles agricoles.	Cet alinéa sert à régler les dispositions applicables aux participations majoritaires sur un immeuble agricole.
Art. 4, al. 2	Accepté, avec une précision : Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi à une participation dès de trois quarts à une personne morale société anonyme ou une société à responsabilité limitée dont l'actif consiste principalement en une entreprise agricole.	Cette nouvelle règle doit aussi s'appliquer aux participations plus élevées que trois quarts. En cohérence avec l'art. 9, al. 3, le cercle des personnes morales doit être restreint aux SA et Sàrl.
Art. 9, al. 3	L'exploitation à titre personnel peut être réalisée par une société anonyme ou une société à responsabilité limitée, à l'exception d'autres types de personnes morales, à condition que plus des trois quarts du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel. Toutes les parts sociales de la personne morale doivent être détenues par des personnes physiques.	Selon l'arrêt du TF 140 II 233, si l'on veut interdire certaines formes juridiques, il est nécessaire de le mentionner explicitement dans la loi.
Art. 10, al. 1	La précision est acceptée.	
Art. 15, al. 1	L'héritier qui invoque l'attribution de l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même peut en outre demander l'attribution des biens meubles servant à l'exploitation (bétail, matériel, provisions, etc.). Il en va de même lorsque les biens meubles sont la propriété d'une personne morale.	Avec la création des personnes morales d'exploitation, il est nécessaire de clarifier la situation de la reprise du capital fermier (biens meubles).

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 18, al. 4	<p>Ces investissements sont amortis linéairement sur les durées suivantes:</p> <p>a. investissements dans des installations: über 10 ans;</p> <p>b. investissements dans des bâtiments et améliorations foncières ainsi qu'achats d'entreprises et de terrains : über 20 ans ;</p> <p>c. achat d'entreprises et de terrains et investissements dans des améliorations foncières : 25 ans.</p>	<p>Actuellement en cas de reprise ou de divorce, un amortissement sur 10 ans des investissements importants (bâtiments, terrains et installations) peut être pratiqué. Afin de garantir une certaine équité dans la famille et le couple en cas de divorce, la possibilité d'augmenter les durées d'amortissement est soutenue.</p> <p>Dans la version en allemand, les durées ne sont pas déterminées d'une manière claire, mais avec le terme « über », ce qui veut dire « plus que ». Il faut supprimer ce terme afin d'éviter toute confusion.</p> <p>En termes de simplification administrative, il faut introduire deux durées : 10 ans pour les installations et 20 ans pour les bâtiments et les terrains.</p>
Art. 29, al. 3 (nouveau)	<p>Nouvel alinéa à ajouter :</p> <p>Le transfert de la propriété à la personne morale détenue par l'héritier n'est pas assimilée à une aliénation ;</p>	<p>L'héritier doit pouvoir créer une personne morale sans craindre que l'apport de l'entreprise agricole ou des immeubles agricoles à sa société ne déclenche le droit au gain.</p>
Art. 30, al. 1, let. d (nouveau)	<p>Ajouter une lettre d à l'alinéa 1:</p> <p>d. en cas de transfert des participations de la personne morale détenue par l'héritier à un tiers ;</p>	<p>Cet ajout est nécessaire pour définir le moment du déclenchement du droit au gain qui est exclu dans la proposition précédente.</p>
Art. 40, al. 1	<p>Ajouter :</p> <p>Le propriétaire ne peut aliéner une entreprise agricole qu'il exploite avec son conjoint, ou une part de copropriété ou une participation sur ladite entreprise qu'avec le consentement de son conjoint.</p>	<p>Un transfert des participations sur une entité transférée à une personne morale devrait aussi être soumis à l'autorisation du conjoint.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 42, al. 1	Le droit de préemption est accepté.	
Art. 47, al. 4 (nouveau)	Ajouter la situation dont la société morale est fermier : Les dispositions ci-dessus s'appliquent par analogie lorsque le fermier est une personne morale pour autant que celle-ci soit détenue par un exploitant à titre personnel.	Il est nécessaire d'ajouter la personne morale détenue par un exploitant à titre personnel qui peut être fermier.
Art. 49, al. 1, ch. 2	Accepté par analogie avec l'art. 42.	
Art. 52, al. 2	Accepté par analogie avec l'art. 18.	Il est accepté que l'art. 52 se réfère à l'art. 18 pour les durées d'amortissement.
Art. 60, al. 1, let. f et j	Accepté	Ceci est déjà pratiqué dans le Canton de Vaud.
Art. 61, al. 1	Accepté car en cohérence avec les modifications apportées en lien avec les personnes morales	
Art. 62, let. h	Accepté avec réserves	Cette modification est proportionnée au but visé par la présente modification, soit le renforcement de l'exploitant à titre personnel considérant que le emploi reste possible aux conditions de l'art. 65 al. 1 let. b. Il convient de souligner que les prescriptions relatives à la protection des eaux, à la biodiversité et à la protection du patrimoine naturel et paysager, ancrées dans des lois topiques doivent être préservées et qu'il faudra assurer une coordination dans le cadre de leur application et de celle de la modification de la LDFR
Art. 64, al. 1, let. d	Accepté avec réserves	Il résulte de l'arrêt du TF 147 II 385, qu'un objet au sens de l'article 64 LDFR n'a besoin ni d'être digne de protection ni situé en zone protégée pour constituer une exception au principe de l'exploitation à titre personnel. Il suffit qu'il soit un

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>objet relevant de la protection de la nature.</p> <p>La LDFR a principalement pour but de garantir l'exploitation à titre personnel, de sorte que cette modification doit être acceptée afin que l'autorisation d'acquisition se limite aux zones à protéger selon la LAT ou à l'inventaire fédéral de protection.</p> <p>Comme précédemment mentionné, les prescriptions relatives à la protection des eaux, à la biodiversité et à la protection du patrimoine naturel et paysager, ancrées dans des lois topiques doivent être préservées et il convient donc d'assurer une coordination dans le cadre de leur application et de celle de la modification de la LDFR</p>
Art. 71, al. 1	Accepté	Cette modification permettra de révoquer une décision dont les charges ne sont pas respectées. Cette modification est donc bienvenue.
Art. 72, al. 1bis	<p>Accepté, sous réserve que les articles 58 et 63, al. 1, let. b restent applicables.</p> <p>Art. 72, al. 1bis Si la rectification du registre foncier se révèle impossible ou inopportune, l'autorité compétente en matière d'autorisation peut ordonner d'autres mesures pour rétablir l'état conforme au droit. Elle peut notamment ordonner l'aliénation ou la vente aux enchères publiques conformément aux prescriptions sur la réalisation forcée des immeubles. Dans ce cas, l'acquéreur ne peut prétendre qu'au remboursement du prix de revient ; l'excédent revient au canton. Les articles 58 et 63, al. 1, let. b demeurent applicables.</p>	Cette modification est bienvenue car elle permettra, en cas de fausses informations, de ne pas péjorer le vendeur de bonne foi, tout en respectant la LDFR et le principe de proportionnalité. Toutefois, il convient d'intégrer la réserve selon laquelle les articles 58 et 63 restent applicables afin d'éviter qu'une exécution forcée dans ce cadre n'aboutisse à une libération de la charge du prix licite et de l'interdiction du partage matériel.
Art. 73, al. 2	La modification est soutenue.	L'augmentation de la charge maximale est soutenue parce qu'elle est davantage en adéquation avec l'évolution des

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		coûts de construction et rend le financement possible. Toutefois, il reste important de vérifier la viabilité économique lors d'un octroi de crédit.
Art. 75, al. 1	Il n'y a pas de charge maximale pour: e. les droits de gage immobilier constitués sous la forme d'hypothèques pour garantir le droit au gain des cohéritiers, de l'aliénateur et de son conjoint , ainsi que pour garantir les droits matrimoniaux résultant d'une décision judiciaire définitive de divorce ou de séparation de corps.	Le droit de gain pour le conjoint n'est pas soutenu car il n'est pas prévu de créer un droit au gain au sens de l'article 41 LDFR en faveur du conjoint. Cela n'est par ailleurs pas mentionné dans le rapport. Le dépassement de la charge maximale pour garantir des droits matrimoniaux est soutenu.
Art. 79, al. 2	La modification est soutenue.	Le transfert de compétence du DFJP au DFI est soutenu car la compétence technique doit se trouver à l'OFAG.
Loi fédérale sur le bail à ferme agricole Art. 58, al. 1	La modification est soutenue.	À la suite du transfert de compétence au DFI, il va de soi que les actes cantonaux doivent être portés à leur connaissance.

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Per Mail: gever@blw.admin.ch

Bern, 19. Dezember 2024

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit, zur Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht BGGB Stellung nehmen zu können. Der Schweizerische Städteverband vertritt die Städte, städtischen Gemeinden und Agglomerationen in der Schweiz und damit gut drei Viertel der Schweizer Bevölkerung. In unserer Stellungnahme äussern wir uns nur zu den Bestimmungen, welche die kommunale Ebene betreffen, namentlich den Änderungen bezüglich Stärkung der Selbstbewirtschaftenden gegenüber Anliegen des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken sowie des Natur- oder Heimatschutzes.

Allgemeine Einschätzung

Im Rahmen der Revision des Gewässerschutzgesetzes GSchG wurde im Jahr 2011 der bewilligungsfreie Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken für Projekte des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse eingeführt (Art. 62 Bst. h BGGB). Städte können somit heute Land für Realersatz im Voraus erwerben. Realersatz anbieten zu können ist für die Umsetzung von Hochwasserschutzmassnahmen sehr wichtig. Nun soll der Erwerb durch Gemeinden und Städte für Realersatz für Hochwasserschutzprojekte-Massnahmen erschwert werden, indem dieser Erwerb künftig eine Bewilligung erfordert, was bin anhin nicht der Fall war.

Weder im Auftrag zur Revision des BGGB noch in den Vernehmlassungsunterlagen ist eine Begründung für die einseitige Revision zu finden. Gemäss erläuterndem Bericht soll der Grundsatz der Selbstbewirtschaftung verhindern, dass für die Landwirtschaft wertvolles Kulturland in die Hände von Spekulanten gelangt. Der Städteverband unterstreicht, dass Städte und Gemeinden keine Spekulanten sind. Eine Verschärfung zu Lasten der öffentlichen Interessen – Hochwasser- und Naturschutz – ist aus Sicht des Städteverbands nicht angezeigt.

Die vorgesehene Änderung von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB hätte zur Folge, dass bei fehlender Selbstbewirtschaftung die Erwerbsbewilligung nur noch für Flächen, die in einer Schutzzone nach Art.

17 RPG oder im Perimeter eines Objekts von nationaler Bedeutung gemäss NHG liegen, erteilt werden kann. Diese Änderung würde die kommunalen Möglichkeiten im Bereich des Naturschutzes einschränken, denn es gibt auch Naturschutzobjekte von regionaler und lokaler Bedeutung, für deren Schutz und Unterhalt gewisse Kantone, die gemäss Art. 18b Abs. 1 NHG zuständig sind, diese Zuständigkeit den Gemeinden übergeben.

Anträge betreffend Art 62 und Art. 64

Die in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e vorgesehenen Änderungen liegen aus Sicht des Städteverbands weder im Interesse der kommunalen Ebene noch des Hochwasser- oder des Naturschutzes. Die vorgeschlagenen Änderungen erschweren und verteuern die Erfüllung dieser wichtigen öffentlichen Aufgaben zusätzlich. Der Städteverband lehnt die verschlagenen Änderungen der oben erwähnten Artikel ab.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Städteverband

Präsident

Direktor

Anders Stokholm
Stadtpräsident Frauenfeld

Martin Flügel

Kopie: Schweizerischer Gemeindeverband

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	Zürcher Bauernverband	
Adresse / Indirizzo	Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf	
Datum / Date / Data	18.12.2024	
	Martin Haab	Ferdi Hodel
	Präsident	Geschäftsführer

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht spielt für unsere Landwirtschaft eine zentrale Rolle und hat sich bewährt.

Entsprechend den in Artikel 1 formulierten Zielen fördert es das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine starke bäuerliche Bevölkerung und eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters, auch des Pächters, beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften und wirkt überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Das bäuerliche Bodenrecht entspricht den Erwartungen unserer Gesellschaft, die eine familienfreundliche Landwirtschaft befürwortet, indem es ihnen erlaubt, über ihre Arbeitsinstrumente zu verfügen und eine Kostenstruktur beizubehalten, von der auch die Konsumentinnen und Konsumenten unseres Landes profitieren.

Der ZBV begrüsst die vorgeschlagenen Anpassungen, die die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es innerhalb des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen. In einzelnen Punkten sind jedoch Anpassungen der Vorschläge notwendig, damit die Stellung des Selbstbewirtschafters tatsächlich gestärkt wird.

Der ZBV fordert, dass die Begleitbotschaft zu dieser Teilrevision verbessert wird, indem insbesondere die Ziele des bäuerlichen Bodenrechts in Erinnerung gerufen werden. Die Veränderungen, die Anpassungen erfordern (insbesondere die gesellschaftlichen), sowie die Änderungen der Gesetzesartikel sollten genau erläutert resp. erklärt werden. Dies würde sicherstellen, dass subsidiäre Informationen vorliegen und eine Formulierung der Verordnungen im gewünschten Sinn ermöglicht wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	Beim Ingress den Artikel 104a der Bundesverfassung hinzufügen	Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104a einzufügen, der besagt: «Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes; ...».
	Ersatz eines Ausdrucks In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch «WBF».	Keine Bemerkungen.
Art. 2, Abs. 2	e. (neu) Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.	Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 lit. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem. Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGBB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen lit. e notwendig. Im erläuternden Bericht, S.19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGBB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGBB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Baurechtsnehmer kein Gewerbe hat. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig.
Art. 4 Abs. 2	Art. 4 Abs. 2 2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln an einer	Die Änderung ist anzunehmen, da sonst Mehrheitsbeteiligungen an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gegen den Willen von selbstbewirtschaftenden Nachkommen veräussert

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.	werden können.
	Art. 9 Abs. 3 3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft 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.	Die neue Bestimmung bestätigt lediglich die aktuelle Praxis und schafft damit Rechtssicherheit. Daher ist die Änderung zu begrüßen. Sehr positiv ist, dass nur noch AG oder GmbH als juristische Personen die Selbstbewirtschaftung erfüllen können. Das ist eine echte Verbesserung. Vor allem werden die oft reichen Stiftungen ausgeschlossen. Ebenfalls positiv ist, dass die Aktien von natürlichen Personen gehalten werden müssen.
Art. 10 Abs. 1	Art. 10 Abs. 1 1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenzzinssatz verzinst 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.	Der ZBV unterstützt die neue Definition des Ertragswerts, die bereits bei der letzten Überarbeitung der Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert (in Kraft seit dem 1. April 2018) berücksichtigt wurde.
Art. 18 Abs. 4	Art. 18 Abs. 4 4 Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben: a. Investitionen in Anlagen: 10 Jahre; b. Investitionen in Gebäuden und Meliorationen sowie Zukäufe von Gewerben und Boden: 20 Jahre; c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in	Die Änderung ist abzulehnen, da sie nur einer Generation nützt, langfristig aber das Ertragswertprinzip aushöhlt. Die aktuelle Generation profitiert von diesem Wechsel, da der Betrieb zum Ertragswert übernommen wurde und nun zu einem höheren Wert weitergegeben wird. Die nächste Generation wird zu einem höheren Wert übernehmen, dieser schreibt sich ab. Auf Grund der eigenen Investitionen kann der Betrieb wieder zu einem höheren Wert übergeben. Damit

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	Meliorationen: über 25 Jahre.	dürfte im Durchschnitt dasselbe Ergebnis über die Bewirtschaftungszeit erzielt werden, aber mit höheren Schulden.
Art. 42 Abs. 1	<p>Art. 42 Abs. 1</p> <p>1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen:</p> <p>1. jeder Nachkomme des Veräusserers;</p> <p>2. der Ehegatte des Veräusserers;</p> <p>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. Dies gilt auch, wenn das Gewerbe vorgängig an einen Vorkaufsberechtigten gem. Ziff. 1 oder 2 übertragen worden ist.</p>	<p>Der ZBV unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.</p> <p>Jedoch ist das Vorkaufsrecht im 3. Rang zu ergänzen, um Umgehungen zu vermeiden. Ansonsten könnte ein Gewerbe an den Ehepartner übertragen und anschliessend an einen Dritten verkauft werden.</p>
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	<p>Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2</p> <p>1 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>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>	Der ZBV unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 52 Abs. 2	Art. 52 Abs. 2 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 beschrieben.	Siehe Vorschläge zur Anpassung von Art. 18 Absatz 4.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j	Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j 1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn: f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll. Der Pächter muss die Kriterien eines landwirtschaftlichen Selbstbewirtschafter nach Art. 9 BGG erfüllen; j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.	Der ZBV ist mit dem Baurecht an Pächter auch für landwirtschaftliche Grundstücke einverstanden. Wichtig ist aber, dass das Baurecht weiter dem BGGB unterstellt bleibt, auch wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter selber kein Gewerbe hat (deshalb ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig). Ein Baurecht soll aber nur für Pächter, welche als landwirtschaftliche Selbstbewirtschafter nach Art. 9 BGGB gelten, möglich sein. Sonst können sich reiche Leute in der Landwirtschaftszone ausbreiten, in dem sie Pächter von stillgelegten Betrieben werden und bestehende Gebäude, welche sie nicht kaufen können, in ein Baurecht für 99 Jahre umwandeln. Mit geeigneter Heimfall-Klausel kann dafür gesorgt werden, dass das Baurecht nach 99 Jahren weiter verlängert werden kann. Der ZBV unterstützt diese Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. Es ist jedoch wichtig, dass eine Koordination mit dem Raumplanungsgesetz stattfindet, insbesondere in Bezug auf die Wohnungen.
Art. 61 Abs. 1	Art. 61 Abs. 1 1 Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück	Der ZBV unterstützt die Genehmigungspflicht auch für Gesellschaftsanteile.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	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.	
Art. 62 Bst. h	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.	Der ZBV unterstützt diese wichtige Anpassung. Käufe zum Realersatz sind gemäss Art. 65 mit Bewilligung möglich. Allerdings ist in der Botschaft darauf hinzuweisen, dass Realersatzkäufe nur nach Art. 65 Abs. 1 lit. b zu bewilligen sind. So werden Realersatzkäufe zu übersetzten Preisen verhindert.
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h 1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn: 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 ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Auflagen keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet; e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll; g. ein Gläubiger, der ein Pfandrecht am Gewerbe oder am	Die Änderung nach lit. d ist zwingend abzulehnen, da dies die Position des Selbstbewirtschafters schwächt. Es wäre damit möglich, dass z.B. Naturschutzverbände in BLN-Gebieten Land aufkaufen! Die gemachte Ergänzung reicht für diesen elementaren Einschnitt nicht aus, soll aber als Ergänzung zur bestehenden Bestimmung belassen werden. Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e ist der ZBV einverstanden. Der Buchstabe g ist zu streichen. Ein Gläubiger soll nicht selbst Anspruch auf Land erheben können. Er hat lediglich

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>Grundstück hat, dieses in einem Zwangsvollstreckungsverfahren erwirbt.</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</p>	Anspruch auf seine verpfändete Forderung. Diese Streichung stärkt den Selbstbewirtschafter.
Art. 71 Abs. 1	<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>	Der ZBV unterstützt diese der zuständigen Behörde eingeräumte Möglichkeit des Widerrufs.
Art. 72 Abs. 1bis	<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 Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	Der ZBV unterstützt die Möglichkeit, dass die zuständige Behörde weitere Massnahmen ergreifen kann, um einen rechtskonformen Zustand herzustellen.
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	<p>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz</p> <p>1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 35 50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.</p>	Die bestehende Belastungsgrenze schützt die Betriebe vor einer Überschuldung und ist daher beizubehalten. Wenn ein Betrieb die Tragbarkeit für eine höhere Verschuldung ausweist, kann er bereits heute mittels Überschreitung der Belastungsgrenze vorübergehend eine höhere Hypothek aufnehmen.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Diese Änderung ist abzulehnen. Damit wird bei einer Scheidung eine vermeintlich einfache Lösung ermöglicht, welche

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>1 Keine Belastungsgrenze besteht für:</p> <p>e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund ein</p>	<p>den Betrieb in seiner Existenz gefährden kann.</p> <p>Ist die Forderung tragbar, kann sie bereits heute mittels Überschreitung der Belastungsgrenze sichergestellt werden. Ansonsten ist der Betrieb durch diese Forderung in seiner Existenz gefährdet. Tritt diese Gefährdung des Betriebes aber direkt bei der Scheidung in Erscheinung, spielt das Interesse der Kinder an einer späteren Hofübernahme meist eine grosse Rolle. Oft wird dann auf einen Teil der Forderung zu Gunsten der Kinder verzichtet und damit die Hofübergabe innerhalb der Familie sichergestellt.</p> <p>Zudem wird als Grundpfandschuldner dem Ex-Ehepartner die Möglichkeit eingeräumt, den Betrieb im Zwangsverwertungsverfahren als nicht Selbstbewirtschafter an sich zu reißen. Dies ist mittels Streichung von Art. 64, Abs. 1, lit. g (siehe oben) so oder so zu verhindern.</p> <p>Die Sicherstellung des Gewinnanspruchs ist irrelevant, da diese nur im Falle einer Zweckentfremdung zur Geltung kommen kann. Dieser Fall ist selten und kann vom Betriebsleiter eigenständig gesteuert werden.</p>
Art. 79 Abs. 2	<p>Art. 79 Abs. 2</p> <p>2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.</p>	Entspricht Änderung vom EJPD zu WBF.
<p>Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht</p> <p>Art. 58 Abs. 1</p>	<p>Art. 58 Abs. 1</p> <p>1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft,</p>	Entspricht Änderung vom EJPD zu WBF.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.	

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
3003 Bern

per Mail an:
gever@blw.admin.ch

Zürich, 19. Dezember 2024
geschaeftsleitung-zh@pronatura.ch

Stellungnahme von Pro Natura Zürich zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Freundliche Grüsse

Nora Hug und Vanessa Wirz, Co-Geschäftsleiterinnen Pro Natura Zürich

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung



1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGGB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGGB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} die Fläche in einer Fachplanung ökologische Infrastruktur bezeichnet ist.
 - e.^{ter} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d, e oder e^{bis} erworben wird;



Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ



- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen



sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.



2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGG unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend**. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es



scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten oder der Umsetzung der ökologischen Infrastruktur) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.



Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{ter} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüessen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e e^{bis} und e^{ter}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).



3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.



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	Etat du Valais Présidence
Adresse / Indirizzo	Av. de France 71 Hôtel de Police Case postale 670 1950 Sion
Datum / Date / Data	4 décembre 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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Nous sommes d'accord avec les modifications législatives concernant le renforcement de la position des conjoints et concernant le renforcement de l'esprit d'entreprise. Par rapport aux modifications concernant le renforcement du principe de l'exploitation à titre personnel nous sommes en principe d'accord avec la mesure qui permet aux autorités d'assortir l'acquisition d'immeubles de charges de conditions et avec la proposition de soumettre à autorisation les acquisitions d'immeubles à des fins de emploi pour des projets de protection contre les crues. Par contre nous ne sommes pas d'accord d'accepter sans autre les modifications législatives proposées par rapport aux transferts d'actions.

Nous sommes d'avis que rendre des décisions LDFR pour les transferts d'actions et de parts sociales rendrait extrêmement compliquée l'application de la LDFR. De plus, nous ne voyons pas de quelle manière nous pourrions examiner et contrôler ces transferts de manière efficace. Notamment les questions suivantes par rapport à l'application de la LDFR en cas de transferts d'actions restent ouvertes:

- Quelles sociétés sont concernées ?
- Comment l'autorité compétente reçoit l'information d'un transfert d'actions ?
- Comment fixer le prix licite d'un transfert d'actions ?
- Comment juger l'exploitation à titre personnelle ?
- Comment appliquer les droits de préemption ?
- Comment appliquer les transactions en famille ?
- Comment traiter les situations existantes ?
- Quel est le nombre de transactions attendus par ans respectivement qu'elle est le nombre de dossiers attendus par ans ?
- Quel est la charge de travail supplémentaire attendus ?

Tant que ces questions ne sont pas résolues, nous ne pouvons pas accepter que les transferts d'actions soient soumis à la LDFR.

Si, malgré ces questions en suspens, des décisions LDFR pour les transferts d'actions devaient être obligatoires, nous avons plusieurs propositions d'amendement au texte de loi soumis (indiqué en *italique* ci-dessous).

En outre nous sommes de l'avis qu'il faut fixer des règles pour l'acquisition d'immeubles agricole et d'entreprises agricole par une société anonyme qui permettent d'intervenir en cas de transferts ultérieur d'actions.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 4 al. 2	D'accord.	Doit-on en déduire qu'une participation de moins d'un quart d'une personne morale qui est constituée d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles, n'est pas assujettie à décision ? Il est important que les différents textes légaux fédéraux (liés aux améliorations structurelles, aux paiements directs, etc.) s'alignent sur cette proposition pour des raisons d'homogénéité.
Art. 9 al. 3	<i>« ... physiques qui sont des exploitants à titre personnel <u>de la personne morale considérée</u>.</i> <i>Toutes ...</i>	<i>Il faut préciser que les exploitants à titre personnel doivent être ceux de la société, afin d'éviter les contournements.</i> <i>Il est judicieux de limiter la détention des parts sociales qu'à des personnes physiques.</i>
Art. 18 al. 4, page 16 du rapport	Dans le texte explicatif, page 16, il faut remplacer la mention de la vulgarisation par un autre terme plus général, par exemple : « Il faut ... ».	La vulgarisation n'a souvent pas les compétences en matière de droit de la famille et du divorce.
Art. 42 al. 1	D'accord.	Dans la compréhension de la notion « en paraissent capables » pour les conjoints des aliénateurs, il faut éventuellement se coordonner avec l'art. 4 al. 4 OPD sur les conjoints des bénéficiaires des paiements directs.
Art. 49 al. 1 ch. 2	D'accord.	
Art. 52 al. 2	-	Il est renvoyé aux propositions de l'art. 18 al. 4.
Art. 58 al. 4, page 11 du rapport	-	L'art. 58 al. 4 est mentionné dans le rapport comme sujet à révision, mais il n'apparaît pas dans le texte légal modifié.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 60 al. 1 let. j	« ... au sens de l'art. 7, al. 4, let. b <u>et c</u> n'est pas ... » Dans le rapport, pages 12/13, il faut expliquer que la division est notamment réalisée sur la base des critères géographiques et selon le type de production, afin d'éviter de potentiels conflits lors de partages.	Il faudrait, en outre, ne pas considérer les immeubles affermés pour une certaine durée, c'est-à-dire que les entreprises agricoles nouvellement créées après le partage doivent constituer une entreprise agricole (plus de 1 UMOS) qu'avec des surfaces en propriété.
Art. 61 al. 1	<i>Ne pas modifier cet article (voir remarques préliminaires).</i>	
Art. 64 al. 1 let. d	« d. l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger au sens de l'art. 17 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ou un objet d'importance nationale au sens de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage est concerné et l'acquéreur l'acquiert dans le but d'assurer cette protection et il démontre que la protection est ainsi mieux assurée à long terme <u>que par un exploitant agricole</u> . »	La priorité doit être donnée à un exploitant agricole, si lui peut également assurer cette protection.
Art. 64 al. 1. let. h	<i>Ne pas introduire cet article (voir remarques préliminaires).</i> <i>Cas échéant : Eventuellement remplacer « voix » par « droits de vote » selon l'art. 9 al. 3.</i>	<i>Le ¼ d'une personne n'est pas assujettie à décision ou alors l'art. 2, al. 3 LDFR est applicable. Actuellement cet article 64 est examiné lorsqu'une parcelle est soumise uniquement. Quant est-il du prix licite il reste applicable avec l'art. 64 et les droits de préemption prévus par la LDFR ou alors l'art. 2 al. 3 LDFR est applicable.</i>
Art. 71 al. 1	« ... ou ne respecte pas les charges <u>et conditions</u> fixées. »	Pour être complet.
Art. 72 al. 1bis	« ... l'acquéreur ne peut prétendre qu'au remboursement du prix <u>d'acquisition</u> ; l'excédent ... »	Prix de revient n'a aucune signification juridique. Il faut remplacer cette notion par « prix d'acquisition » ou une autre notion p.ex. « prix d'acquisition et les frais ».

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	Regierung des Kantons St.Gallen
Adresse / Indirizzo	Regierungsgebäude 9000 St.Gallen
Datum / Date / Data	17. 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@blandwirtschaftliche.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@blandwirtschaftliche.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@blandwirtschaftliche.admin.ch. Grazie!

Allgemeine Bemerkungen / Remarques générales / Osservazioni generali:

Aufgrund der Motion 22.4253 «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» wurde die Teilrevision des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (abgekürzt BGBB; SR 211.412.11) bearbeitet. Im Fokus des Auftrages steht neben dem Selbstbewirtschaftungsprinzip und der Position der Ehegatten auch die Stärkung des Unternehmertums.

Die Regelung des Eigentums, speziell des Eigentums an Grund und Boden, welcher landwirtschaftlich nutzbar ist, ist für jede Gesellschaft von zentraler Bedeutung. Das ZGB regelt u.a. das Eigentum an Grundstücken und den Rechtsverkehr damit. Soweit für landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke, aufgrund des gesellschaftlichen Konsenses und des strukturpolitischen Leitbildes, ergänzende Bestimmungen zu jenen des ZGB zu beachten sind, so sind sie im BGBB festgehalten.

Dieses ist somit ein Ergänzungserlass zum ZGB und regelt primär eigentumspolitische Fragen des für die Gesellschaft wichtigen Landwirtschaftslandes.

Ziele und Mittel des BGBB sind in Artikel 1 BGBB festgehalten.

- Das strukturpolitische Leitbild des BGBB hat bisher funktioniert. Die Landwirtschaftsbetriebe sind grösser geworden. Aus den Daten des landwirtschaftlichen Strukturwandels ist anzunehmen, dass auch die landwirtschaftlichen Grundstücke im Eigentum von Selbstbewirtschaftern 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 beschränkt. Die kantonalen BGBB-Behörden beobachten, dass vermehrt Nichtselbstbewirtschaftern und Käufer, welche eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung beanspruchen wollen, auftreten. Zudem nimmt die Notwendigkeit des Erwerbs von Landwirtschaftsland durch das Gemeinwesen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, wie Infrastrukturen aller Art, zu. Solche Vorhaben sind vom BGBB zwar nicht zu beurteilen, doch fordern betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer als Entschädigung regelmässig Realersatz. Die Regierung ist deshalb der Meinung, dass Kantone und Gemeinden eine erweiterte Möglichkeit eingeräumt werden sollte, für solche Projekte Flächen erwerben zu können.
- Die zunehmende Spezialisierung der Landwirtschaftsbetriebe ist sowohl eine Folge des Strukturwandels als auch der Marktverhältnisse. Beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben privilegiert das BGBB den Selbstbewirtschaftern, ein Herzstück des BGBB. Gleichzeitig ist die Umgehungsgefahr gross, weshalb die Bewilligungsbehörden die Selbstbewirtschaftung zurückhaltend beurteilen. Von besonderem Interesse ist die Veränderung in der Kapitalstruktur der Betriebe. Die Kantone 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.
- Die Regierung ist der Meinung, dass der Erwerb für öffentliche Interessen gelockert werden soll. Im Sinne einer aktiven Bodenpolitik seitens der öffentlichen Hand sollte der Erwerb von Landwirtschaftsland durch politische Gemeinden und Kantone aus Sicht der Regierung zugelassen werden. Es soll also sowohl der Erwerb für eine im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe als auch deren Realersatz bewilligungsfrei möglich sein.
- Aus Sicht der Regierung sollte geprüft werden, ob zur Verbesserung der Eigentumsstrukturen im Wald auch bei Gewerben nach BGBB Waldflächen abgetrennt werden können. Damit könnte die wichtige, nachhaltige und effiziente Waldnutzung vorangetrieben werden.

Aufgrund des oben ausgeführten Änderungsbedarfs unterstützt die Regierung insbesondere folgende Anpassungen des BGGB:

Unter dem Titel Stärkung der Selbstbewirtschaftung:

- Aktualisierung der Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung auf die inzwischen erreichten Fortschritte in der Umsetzung von RPG und NHG.

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 BGGB. Diese Bestimmungen müssen weiterhin wortgleich mit der entsprechenden Bestimmung des ZGB sein.

Unter dem Titel Stärkung des Unternehmertums:

- Die präzisieren Regelungen zu den juristischen Personen sowie die Möglichkeit bei Aktiengesellschaften und GmbH, deren Hauptaktivum aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe besteht, bis zu einem Viertel der Anteils- und Stimmrechte an nicht Selbstbewirtschaftler zu übertragen;
- Erhöhung 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 Businessplanes.
- Der Widerruf einer Erwerbsbewilligung aufgrund nicht eingehaltener Auflagen ermögliche 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.

Ablehnend steht die Regierung folgenden Regelungen gegenüber:

- Die Möglichkeit ein landwirtschaftliches Gewerbe aufzuteilen, sofern jeder daraus entstehende Teil für sich wiederum ein landwirtschaftliches Gewerbe ist, ist nach Ansicht der Regierung abzulehnen. Diese Möglichkeit wurde 2004 aus guten Gründen abgeschafft und es macht auch aus raumplanerischer Sicht keinen Sinn, diese wieder einzuführen.
- Die Verschiebung der Zuständigkeit von EJPD / BJ zu WBF / BLW wird abgelehnt.
- Die Regierung ist wie erwähnt aber der Meinung, dass der Erwerb für öffentliche Interessen gelockert werden soll. Die Regierung ist sich bewusst, dass dies einen gewissen Druck auf die Kaufpreise ausüben wird. Die heutige Situation ist aber unbefriedigend und behindert die Aufgaben im öffentlichen Interesse.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Ersatz eines Ausdrucks</p> <p>In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch «WBF».</p>	<p>Ablehnung</p> <p>Die Zuständigkeit für das BGBB muss wie bisher beim EJPD und dort beim Bundesamt für Justiz bleiben.</p>	<p>Sowohl BGBB 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>Von der Sache her regelt das ZGB u.a. das Eigentum etwa an Grundstücken und den Rechtsverkehr damit. Zwei zentrale Aspekte, die eine Gesellschaft wesentlich definieren. In allen Gesellschaften haben landwirtschaftliche nutzbare Grundstücke nochmals eine grössere Bedeutung, denn sie bilden letztlich die Nahrungsbasis. Dieser besonderen Bedeutung tragen die im BGBB festgehaltenen Ziele und Vorschriften Rechnung. Dabei knüpft das BGBB an den allgemeinen Regeln des ZGB zum Rechtsverkehr mit Grundstücken an. Sie bilden eine Einheit. Deshalb muss die Zuständigkeit auch einheitlich beim der das ZGB zuständigen Verwaltungsstelle bleiben. Alles andere ist nicht zielführend.</p> <p>Analog verhält es sich mit dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG). Auch diese baut auf den allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) zur Pacht auf und definiert lediglich einige für die landwirtschaftliche Nutzung besonders relevante Punkte genauer (Art. 1 Abs. 4 LPG).</p>
<p><i>Art. 4 Abs. 2</i></p> <p>2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus ei-</p>	<p>Ablehnung > Beibehaltung des geltenden Rechts:</p> <p>2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln <u>Mehrheitsbeteiligung</u> an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.</p>	<p>Art. 4 Abs. 2 soll unverändert belassen werden.</p> <p>Damit behalten die im privatrechtlichen Teil des BGBB beim Erwerb von landwirtschaftliche GW privilegierten Personen all ihre Rechte. Die Höhe der Mehrheitsbeteiligung spielt weiterhin keine Rolle. Die Grenze liegt bei 51%.</p> <p>Eine Begründung, warum diese vom Gesetzgeber gewollt Schranke gegen Missbrauch geändert werden soll, gibt es</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
nem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.		<p>nicht.</p> <p>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 wir in dieser Beziehung strenger werden möchten, macht das die Vorbeugemassnahme gegen Missbrauch nach Art. 4 Abs. 2 nicht überflüssig.</p>
<p><i>Art. 9 Abs. 3</i></p> <p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft 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>	Zustimmung	<p>Ein Gesuch 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> <p>Die Bewilligungsbehörde wird die Erwerbsbewilligung 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><i>Art. 10 Abs. 1</i></p> <p>1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks</p>	Zustimmung	<p>Heute besteht eine Diskrepanz zwischen der Definition des Ertragswertes auf Stufe Gesetz und auf Stufe Verordnung bzw. Schätzungsanleitung.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenz-zinssatz verzinst 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>Die Definition wird nun auf jene der Schätzungsanleitung angepasst.</p>
<p><i>Art. 18 Abs. 4 (siehe auch Art. 52 Abs. 5)</i></p> <p>4 Diese Investitionen werden 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>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 Geschwistern, den Scheidungswilligen führen.</p> <p>Die Regierung unterstützt die Beibehaltung der Frist für die Berücksichtigung von erheblichen Investitionen und die neu nach Kategorien von Investition abgestufte Abschreibungsregeln. Hofübergaben werde so zwar teurer, doch kann damit ein Beitrag an mehr Gerechtigkeit unter den Generationen, den Erben, den Geschwistern, den Scheidungswilligen geleistet werden.</p>
<p><i>Art. 42 Abs. 1</i></p> <p>1 Wird ein landwirtschaftliches</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Wir schliessen nicht aus, dass ein solches Vorkaufsrecht in sehr speziellen Fällen eine konfliktgeladene Situation ent-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in 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>spannen könnte, weshalb sich die Regierung mit dieser Anpassung anfreunden kann.</p> <p>Allerdings sollte sich nach Auffassung der Regierung die Bauernfamilien intensiver und proaktiver mit den Themen ehelicher Güterstand, Ehe- und Erbverträge und den Möglichkeiten die Familie von den finanziellen Risiken ihrer Geschäftstätigkeit abzuschirmen befassen. Die hierzu getroffenen Vorkehrungen sind im Laufe des (Geschäfts-) Lebens den sich ändernden Erfordernissen anzupassen.</p>
<p>Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2</p> <p>1 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>2. jeder Nachkomme, der Ehegatte, jedes Geschwister und Geschwisterkind so-wie der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Siehe Ausführungen zu Art. 42 Abs. 1 BGBB</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten;		
<p><i>Art. 52 Abs. 2</i></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 beschrieben.</p>	Zustimmung	Siehe Bemerkungen zu Art. 18 Abs. 4
<p><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. f</i></p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, 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 <u>eines landwirtschaftlichen Gewerbes</u> errichtet werden soll;</p>	<p>Unter geltendem Recht kann eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückungsverbot bewilligt werden, wenn auf einem zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörigen landwirtschaftlichen Grundstück oder einem Teil davon, ein Baurecht zugunsten des Pächters des landwirtschaftlichen Gewerbes 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% der Betriebsflächen Zupachten. 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 landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen immer öfter eine Herausforderung. Die Erweiterung der Möglichkeit der Ausnahmbewilligung für die Errichtung eines Baurechts auf</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>die zu einem landwirtschaftliche Gewerbe zugepachteten landwirtschaftlichen Grundstück erhöht den Handlungsspielraum der investitionswilligen Betriebsleiter und bewahrt gleichzeitig dem Verpächter die Möglichkeit nicht selbst investieren zu müssen.</p> <p>Aber der Wortlaut der Änderung widerspiegelt die Idee jedoch nichtzutreffend. Sie setzt beim Pächter nämlich nicht voraus, dass der Pächter eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist.</p> <p>Die Ausnahmegewilligung müsste also auch einem Pächter nur der Parzelle erteilt werden. Das ist eher nicht die Absicht und ist auch aus raumplanerischer Sicht nicht opportun.</p>
<p><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. j (neu)</i></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 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Ablehnung</p>	<p>Das BGGB bezweckt die Struktur der bodenbewirtschaftenden Landwirtschaft zu verbessern und namentlich Familienbetriebe zu erhalten (Art. 1 Abs. 1 Bst. a). Es räumt daher dem Selbstbewirtschafter beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken eine prioritäre Stellung ein und sorgt mit der Bedingung des ortsüblichen Bewirtschaftungssperimeters (Art. 63 Abs. 1 Bst. d) und dem Realteilungsverbot nachhaltig für eine Verbesserung der Strukturen. Letzteres wirkt sich positiv auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Betriebe aus. Dieses strukturpolitische Leitbild des BGGB funktioniert.</p> <p>Die bei der Teilung entstehenden landwirtschaftliche Gewerbe 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 29.09.2023 beschlossenen Stabilisierungsziele (RPG 2) ist das unabdingbar. Es besteht nach Ansicht der Regierung die Gefahr, dass diese Möglichkeit aus raumplanerischer Sicht zu Problemen führen wird.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Die Möglichkeit, landwirtschaftliche Gewerbe bei überdurchschnittlicher Grösse aufzuteilen, wurde mit Wirkung seit 1. Januar 2004 aufgehoben (ehemaliger Art. 60 Abs. 1 Bst. b). Die Regierung kann diese Aufteilungsmöglichkeit nicht unterstützen.</p>
<p><i>Art. 61 Abs. 1</i></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 <u>oder 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>Derartige 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 er, 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. landwirtschaftliche GS oder landwirtschaftliche GW) der juristischen Person. Entsprechend löst die Übertragung von Anteilsrechten (auf eine andere Person) keinen sachenrechtlichen Eigentümerwechsel aus. Im Grundbuch ist weiterhin die juristische Person als Eigentümerin des landwirtschaftlichen GS eingetragen. Hat ein Anteilseigner jedoch eine Mehrheitsbeteiligung an einer juristi-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>schen Person, so verschafft ihm diese eine quasi 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 landwirtschaftlichen GS durchsetzen. Die Juristen sprechen vom sog. Durchgriffsrecht.</p>
<p><i>Art. 62 Bst. h</i></p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:</p> <p>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>Ablehnung</p> <p>Antrag Beibehalten des bisherigen Rechts</p> <p>Die bewährte Praxis der Bewilligungsfreiheit für Realersatz soll durch die Beibehaltung des bisherigen Rechts sichergestellt werden.</p> <p>Eventualiter könnte eine Anpassung des Art. 62 Bst. h BGGB dahingehend vorgenommen werden, dass für sämtliche Vorhaben im öffentlichen Interesse keine Erwerbsbewilligung erforderlich ist. Dies gilt insbesondere für den Erwerb von Land für Realersatz bei Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekten, aber auch für Strassenflächen und andere öffentliche Infrastrukturprojekte.</p> <p>Art. 62 Bst. h</p> <p>h. durch den Kanton oder eine Gemeinde zur Ausübung einer öffentlichen Aufgabe sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse.</p>	<p>Weiterhin soll der <u>Erwerb von Realersatz</u> durch Kanton und Gemeinden auch für die Zwecke des Hochwasserschutzes ermöglicht werden, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken den Regeln von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGGB, also den bekannten Regeln für den Erwerb von Realersatz durch das Gemeinwesen oder dessen Anstalten folgen.</p> <p>Die Regierung ist der Ansicht, dass entweder am bisherigen Recht festgehalten werden sollte oder dass für sämtliche Aufgaben im öffentlichen Interesse sowie den notwendigen Realersatz durch das Gemeinwesen keine Bewilligung erforderlich sein sollte.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. d</i></p>	<p>Ändern</p>	<p>Aufgrund der Fortschritte in der Umsetzung des RPG und des NHG, insbesondere der Inventarisierung und Sicherung</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone nach Artikel 17 <u>Absatz 1</u> des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt oder ein Objekt (...)</p>	<p>von Schutzobjekte, ist ein Erwerb als Massnahme zur Erhaltung und zum Schutz des konkreten Objektes seltener mehr notwendig. Inventarisierung und Zuteilung in eine Schutzzone nach Art. 17 Abs. 1 RPG mit den entsprechenden Auflagen/Zonenvorschriften genügen in der Regel. Art. 17 Abs. 2 RPG sind keine Schutzzonen.</p> <p>Die Ausnahme vom Selbstbewirtschafterprinzip soll nur gewährt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass nur der Erwerber des betreffenden landwirtschaftliche Grundstück durch ihn die Schutzziele langfristig sicherstellen kann, weil andere Massnahmen nicht genügen.</p> <p>Auf diese Weise unterstützt das BGGB auch die Umsetzung des NHG im Bereich der Schutzobjekte, und die Koordination mit dem RPG.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. e</i></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>Zustimmung</p>	<p>Die Erwähnung der Objekte des Naturschutzes ist nicht mehr erforderlich. Seit Einführung des BGGB haben die Umsetzung des NHG und des RPG enorme Fortschritte gemacht. Inventarisierte Objekte des NHG, welche Auswirkungen auf die Bewirtschaftung eines landwirtschaftliche GS haben, sind inzwischen Schutzzonen nach Art. 17 Abs. 1 RPG zugeteilt. Deshalb genügt ihre Behandlung unter Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. h</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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>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- und Stimmrechte ebenfalls natürlichen Personen gehören (Art. 9 Abs. 3 E-BGGB).</p> <p>Art. 61 Abs. 1 E-BGGB unterstellt neu die Übertragung von Anteilen und Stimmrechten von Aktiengesellschaften und GmbH, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, ausdrücklich der Bewilligungspflicht.</p> <p>Maximal 25% einer nach Art. 9 Abs. 3 E-BGGB strukturierten Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, können von nicht selbstbewirtschaften gehalten werden. Dafür ist ihnen eine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftsprinzip zu gewähren.</p>
<p><i>Art. 71 Abs. 1</i></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</u> Auflagen nicht einhält.</p>	<p>Das BGGB bezweckt, die Rolle der Selbstbewirtschaftenden beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken, und damit das landwirtschaftliche Grundeigentum zu fördern (Art. 1 Abs. 1 Bst. a und b BGGB). 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</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>muss im Zeitpunkt des Kaufs gegenüber der Bewilligungsbehörde glaubhaft darlegen, dass er das zu erwerbende Grundstück künftig als Selbstbewirtschafter 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 ausgewählte kaufkraftstarken Kundenkreis. Aufgrund eingangs beschriebener Entwicklung, stellen öfter Neueinsteiger, die nicht aus einer Bauernfamilie abstammen, Erwerbsgesuche. 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>Gemäss den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts können die kantonalen Behörden ihrer Verfügung bei Bedarf Nebenbestimmungen in Form von Bedingung oder Auflagen beifügen, ohne dass dies ausdrücklich in einer gesetzlichen Norm erwähnt wird. In Anwendung dieses Grundsatzes sollen die Bewilligungsbehörden vermehrt Erwerbsbewilligungen mit konkreten Auflagen erteilen. Dabei steht die Sicherung der mit dem Gesuch um eine Erwerbsbewilligung glaubhaft dargelegten Selbstbewirtschaftung im Vordergrund. Will beispielsweise Käufer ein landwirtschaftliches</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		Grundstück erwerben und darauf Kräuter und Blumen für die Spitzengastronomie produzieren, so besteht ein Teil der als Selbstbewirtschafter geforderten Qualitäten, im Wissen um diesen Kräuteraanbau. Verfügt der Käufer über das notwendige Wissen für diesen Kräuteraanbau, nicht aber über jenes für andere Betriebszweige, so könnte der Kräuteraanbau zur Bedingung oder Auflage gemacht werden.
Art. 72 Abs. 1bis 1bis Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des recht-mässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.	Ändern 1bis Erweist sich <u>die Berichtigung des Grundbuches durch die Rückabwicklung des nichtigen Rechtsgeschäftes</u> eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen <u>im Einklang mit Art. 1 Abs. 1 BGG</u> zur Wiederherstellung des recht-mässigen Zustandes anordnen, namentlich die <u>Veräusserung an einen Selbstbewirtschafter</u> . Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.	Hat die Bewilligungsbehörde eine Bewilligung widerrufen, so ist das betreffende Geschäft nichtig und also das Grundbuch zu berichtigen, was die Bewilligungsbehörde anordnet. Die Berichtigung des Grundbuches besteht darin, dass die vor der Eintragung des nichtigen Geschäfts bestehenden Eigentumsverhältnisse wieder herbeigeführt werden. Beim Widerruf einer Erwerbsbewilligung bedeutet dies die Rückabwicklung des Grundstückslaufs. Immer wieder treten Fälle auf, wo besondere Umstände den zivilen Parteien die Rückabwicklung des Geschäftes verunmöglichen. Solche Umstände können etwa der Tod einer der Vertragsparteien oder die Unmöglichkeit der Finanzierung sein. Es entsteht eine Patt-Situation: Die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnisse sind falsch und bleiben es, weil sie aufgrund der Umstände nicht berichtigt werden können. 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 Selbstbewirtschafter allenfalls gefolgt oder kombiniert mit einer öffentlichen Ausschreibung (Art. 64 Abs.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		1 Bst. f BGBB). Die Zwangsversteigerung ist nicht anwendbar, da keine Forderungen einzutreiben sind.
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz 1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten land-wirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nicht-landwirtschaftlichen Teile.	Zustimmung	Die Belastungsgrenze liegt seit der Einführung des BGBB bei 135% des Ertragswertes. In dieser Zeit haben mehrere Revisionen der Ertragswertschätzung die Ertragswerte angehoben, was den finanziellen Spielraum, ausgedrückt in Franken, ebenfalls erhöht hat. Durch die Anhebung der Belastungsgrenze wird dieser noch einmal angehoben. Durch die Beibehaltung und den Ansatz von 150% trägt die Belastungsgrenze der Zielsetzung der Verhütung der Überschuldung (Art. 1 Abs. 2 Bst. b BGBB) weiterhin genügend Rechnung. Zu beachten ist aus Kantonssicht, dass allenfalls eingesetzte Kredite der Strukturverbesserung (Investitionskredite) immer noch genügend abgesichert sind.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e 1 Keine Belastungsgrenze besteht für: e. Grundpfandrechte in Form 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	Zustimmung	Wichtig ist, dass die Bewilligungsbehörde die Tragbarkeit der Gesamtverschuldung prüfen und somit die Höhe der richterlich festgesetzten Abfindung hinterfragen muss.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ehetrennung.		
<p>Art. 79 Abs. 2</p> <p>2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.</p>	<p>Ablehnung >> 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 veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.</p>	<p>Sowohl BGBB 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>Von der Sache her regelt das ZGB u.a. das Eigentum etwa an Grundstücken und den Rechtsverkehr damit. Zwei zentrale Aspekte, die eine Gesellschaft wesentlich definieren. In allen Gesellschaften haben landwirtschaftliche nutzbare Grundstücke nochmals eine grössere Bedeutung, denn sie bilden letztlich die Nahrungsbasis. Dieser besonderen Bedeutung tragen die im BGBB festgehaltenen Ziele und Vorschriften Rechnung. Dabei knüpft das BGBB an den allgemeinen Regeln des ZGB zum Rechtsverkehr mit Grundstücken an. Sie bilden eine Einheit. Deshalb muss die Zuständigkeit auch einheitlich beim der das ZGB zuständigen Verwaltungsstelle bleiben. Alles andere ist nicht zielführend.</p> <p>Analog verhält es sich mit dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG). Auch diese baut auf den allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) zur Pacht auf und definiert lediglich einige für die landwirtschaftliche Nutzung besonders relevante Punkte genauer (Art. 1 Abs. 4 LPG).</p>
Das Bundesgesetz vom 4. Oktober 19856 über die landwirtschaftliche Pacht wird wie folgt geändert:	Ablehnung >> Beibehaltung des geltenden Rechts	

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 58 Abs. 1</i></p> <p>1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.</p>	<p>1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung <u>Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement</u> zur Kenntnis gebracht werden.</p>	<p>Siehe Begründung Art. 79 Abs. 2 BGG.</p>

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	République et Canton de Neuchâtel Chancellerie d'État
Adresse / Indirizzo	Rue de la Collégiale 12 Case postale 1 2002 Neuchâtel 2
Datum / Date / Data	18 décembre 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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

En général, nous saluons les objectifs de la modification de la loi fédérale sur le droit foncier rurale (LDFR) à savoir le renforcement du principe de l'exploitation à titre personnel, le renforcement de la position des conjoints et le renforcement de l'esprit d'entreprise. En effet, les modifications de la LDFR mises en consultation correspondent pour l'essentiel aux discussions menées dans les organes préparatoires correspondants, notamment le groupe d'accompagnement LDFR révision partielle, CER-E Motion 22.4253.

Aujourd'hui il existe encore un consensus social en faveur de la LDFR et de ses objectifs fondamentaux. Néanmoins, la question se pose de savoir si les restrictions aux transactions juridiques concernant les biens fonciers et les entreprises agricoles, telles qu'elles sont prévues par la LDFR, sont encore parfaitement adaptées à l'évolution de la société et de l'agriculture au cours des 30 dernières années. Par conséquent, nous demandons que les motifs pour la présente modification soient bien expliqués et justifiés lors de l'élaboration du message au Parlement. Ceci pour autant plus que les documents accompagnant un changement de loi font partie des sources pour la jurisprudence.

En ce qui concerne le changement de la responsabilité de la LDFR et de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA) du DFJP au DEFR et l'OFAG en particulier nous n'avons pas d'objection sur la forme mais nous inquiétons sur les priorités et les ressources allouées à ces deux lois fédérales cruciales pour l'agriculture et les cantons. En effet, s'agissant de lois en complément du code civil et du code des obligations il est important que la cohérence entre ces textes soit garantie et qu'elles soient accompagnées et promues avec les efforts nécessaires.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<i>Préambule</i>	Ajouter dans le préambule l'article 104a (sécurité alimentaire) de la constitution fédérale.	Il est important de mettre la référence de l'article 104 a qui précise : « En vue d'assurer l'approvisionnement de la population en denrées alimentaires, la Confédération crée des conditions pour : a) la préservation des bases de la production agricole, notamment des terres agricoles ; ... »
<i>Remplacement d'une expression</i>	Approuvé sous conditions	En ce qui concerne le changement de la responsabilité de la LDFR et de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA) du DFJP au DEFR et l'OFAG en particulier nous n'avons pas d'objection sur la forme mais nous inquiétons sur les priorités et les ressources allouées à ces deux lois fédérales cruciales pour l'agriculture et les cantons. En effet, s'agissant de lois en complément du code civil et du code

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		des obligations il est important que la cohérence entre ces textes soit garantie et qu'elles soient accompagnées et promues avec les efforts nécessaires.
Art. 2, al. 2	<p><i>Let. e. (nouveau)</i></p> <p>e. aux droits de construire autorisés conformément à l'art. 60, al. 1, let. f, même si la surface est inférieure à celle prévue à l'art. 2, al. 3.</p>	Avec la modification de l'art. 60, al. 1, let. f, qui permet également de constituer un droit de superficie en faveur du fermier sur un terrain agricole, il est possible que la surface du droit de superficie soit inférieure à la surface minimale prévue à l'art. 2, al. 3. Afin que la surface du droit de superficie reste soumise à la LDFR, il est nécessaire d'ajouter une nouvelle lettre e à l'art. 2, al. 2.
Art.4, al. 2	<p>Modification refusée. Maintenir texte actuel.</p> <p>² Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi aux participations majoritaires à des personnes morales dont les actifs consistent principalement en une entreprise agricole.</p>	<p>L'art. 4, al. 2 est important pour la distinction entre les entreprises et les immeubles. Cette disposition n'a pas d'importance pour l'exigence d'exploitation personnelle pour les personnes morales (art. 9, al. 3).</p> <p>Il n'y a aucune raison de modifier cette barrière contre les abus voulue par le législateur.</p>
Art. 9, al. 3	Approuvé	Il est positif que seules les SA ou les Srl en tant que personnalité juridique puissent remplir les conditions d'exploitant à titre personnel. C'est une véritable amélioration surtout que les fondations, souvent fortunées, soient exclues. Le fait que les actions doivent être détenues par des personnes physiques est également un point positif.
Art. 10 al. 1	Approuvé	<p>Aujourd'hui, il existe une divergence entre la définition de la valeur de rendement au niveau de la loi et celle au niveau de l'ordonnance ou du guide d'estimation.</p> <p>La définition est maintenant alignée sur celle des instructions d'estimation.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 18, al. 4	Approuvé → Par analogie il faut adapter le code civil : Art. 213, al. 3 (nouveau) ³ Les investissements sont pris en compte conformément à l'art. 18, al. 4, LDFR.	Compte tenu des montants d'investissement actuels, l'amortissement non différencié de tous les investissements sur 10 ans semble très court selon le type de l'investissement. Cela peut conduire à des injustices ou désavantages entre les générations, les héritiers, les frères et sœurs ou les personnes souhaitant divorcer.
Art. 42, al. 1	Approuvé	Même si ces cas ne sont pas fréquents il convient de les prévoir dans la loi.
Art 49 al. 1 ch. 2	Approuvé	Même si ces cas ne sont pas fréquents il convient de les prévoir dans la loi.
Art. 52, al. 2	Approuvé	cf art. 18, al. 4
Art. 60 al. 1, let. f et j	Approuvé	Nous sommes d'accord avec le droit de superficie accordé aux fermiers, y compris pour les terrains agricoles. Il est toutefois important que le droit de superficie reste soumis à la LDFR, même si le terrain ne fait pas partie d'une entreprise et que le fermier n'a pas lui-même d'entreprise (d'où la nécessité de compléter l'art. 2, al. 2, par une lettre e). Nous soutenons la possibilité de division d'entreprise agricole. Il est toutefois important d'avoir une coordination avec la loi sur l'aménagement du territoire, en particulier concernant les logements.
Art. 61 al. 1	¹ Quiconque veut acquérir une entreprise agricole, un immeuble agricole ou des actions et des parts sociales ou des droits de vote d'une personne morale dont l'actif se compose majoritairement d'une entreprise agricole ou	Il faut ajouter les droits de vote pour compléter la liste des formes de propriété pour une personne morale. En français le mot « majoritairement » est préférable à

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	d'immeubles agricoles doit obtenir une autorisation	« pour l'essentiel » puisque le pourcentage est plus clair.
<i>Art. 62 let h.</i>	Défavorable, maintien du statu quo	La nouvelle règle limiterait trop les possibilités d'acquisition des cantons pour des compensations foncières. Nous y sommes donc défavorables.
<i>Art. 64, al. 1, let. d</i>	Approuvé à la condition que les cantons soient exceptés des nouvelles restrictions d'acquisition	Les nouvelles règles ne devraient pas limiter les possibilités des cantons d'acquérir des terrains pour des compensations foncières à des fins de protection de la nature.
<i>Art. 64, al. 1, let. e</i>	Approuvé à la condition que les cantons soient exceptés des nouvelles restrictions d'acquisition	Les nouvelles règles ne devraient pas limiter les possibilités des cantons d'acquérir des terrains pour des compensations foncières à des fins de protection de la nature.
<i>Art. 64, al. 1, let. h</i>	Approuvé	
<i>Art. 71 al. 1</i>	¹ L'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision si l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses indications ou ne respecte pas les conditions ou charges fixées.	Compléter l'arsenal des autorisations.
<i>Art. 71 al. 1^{bis}</i>	Si la rectification du registre foncier se révèle impossible ou inopportune, l'autorité compétente en matière d'autorisation peut ordonner d'autres mesures pour rétablir l'état conforme au droit. Elle peut notamment ordonner l'aliénation à un exploitant à titre personnel.	Les enchères publiques ne sont pas applicables.
<i>Art. 73, al 1, 2^e phrase</i>	Approuvé	
<i>Art. 75 al. 1, let e</i>	Approuvé	
<i>Art. 79, al. 2</i>	Approuvé sous conditions	<i>cf Remplacement d'une expression</i>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<i>Loi fédérale sur le bail à ferme agricole</i> <i>Art. 58. al.1</i>	Approuvé sous conditions	<i>cf Remplacement d'une expression</i>

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	Agrarallianz
Adresse / Indirizzo	Kornplatz 2, 7000 Chur
Datum / Date / Data	19. 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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Die Agrarallianz bedankt sich für die Gelegenheit, Stellung zur Teilrevision des Bäuerlichen Bodenrechts BGBB nehmen zu können. Mehrheitlich begrüssen wir die mit der Teilrevision des Bäuerlichen Bodenrechts BGBB angestrebten Anpassungen. Es ist wichtig, das BGBB an die heutigen Realitäten anzupassen, ohne das Grundprinzip des BGBB, den Schutz der landwirtschaftlichen Flächen vor Spekulation, zu schwächen. Im Gegenteil fordern wir ein, diesen Schutz auch für die Zukunft zu stärken. Die Agrarallianz sieht zu dessen Stärkung zusätzliche Anpassungsmöglichkeiten.

Die Teilrevision der Bäuerlichen Bodenrechts geht einige sehr wichtige Anpassungen und Herausforderungen an.

Folgende Anpassungen begrüsst die Agrarallianz im Besonderen:

- die Stärkung der Position der Ehegatten
- die Erhöhung der Belastungsgrenze landwirtschaftlicher Grundstücke
- die Möglichkeit der Realteilung grosser Gewerbe mit bestehender Infrastruktur für zwei oder mehrere Gewerbe
- die explizite Widerrufsmöglichkeit bei Nichteinhaltung des Selbstbewirtschaftungsprinzips
- die Klärung und einheitliche Regelung für den Erwerb durch eine AG oder GmbH

Als zu wenig fundiert geklärt und begründet erachtet die Agrarallianz die folgende zwei Änderungsvorschläge:

- Ausnahmen von der Selbstbewirtschaftung aus Naturschutzgründen sind nur noch möglich, wenn es sich um eine Schutzzone oder ein Objekt von nationaler Bedeutung handelt und nachgewiesen ist, dass die Schutzziele durch den Erwerb langfristig besser gesichert sind.
- Der Erwerb von Realersatz für Hochwasser- und Gewässerschutz wird neu bewilligungspflichtig und übersetzte Preise sollen damit unterbunden werden.

Besonders beim ersten Punkt muss aus Sicht der Agrarallianz auch in Zukunft gesichert sein, dass Flächen welche von der Ausnahme der Selbstbewirtschaftung aus "Naturschutzgründen" betroffenen sind, standortgerecht bewirtschaftet werden können. Eine gute Zusammenarbeit zwischen Naturschutzorganisationen und Bewirtschaftern ist entscheidend, damit der Aufwand einer standortgerechten Bewirtschaftung geleistet werden kann. Aus Sicht der Agrarallianz besteht mit der geplanten Änderung das Risiko, dass diese Flächen nicht mehr standortgerecht bewirtschaftet werden können oder eine alternative Vereinbarung und Regelung wesentlich komplizierter wird. Die Agrarallianz fordert deshalb, diesen Punkt zusammen mit Naturschutzbehörden und Naturschutzorganisationen vertieft zu klären und grundsätzlich mehr Transparenz zur aktuellen Situation zu schaffen.

Beim Erwerb von Flächen zum Realersatz für Hochwasser- und Gewässerschutz ist das Ziel übersetzte Preise zu verhindern aus Sicht der Agrarallianz richtig. Wichtig ist dabei jedoch, dass Hochwasser- und Gewässerschutzprojekte, welche ein gesamtgesellschaftliches Interesse verfolgen und eine wichtige Funktion erfüllen, dadurch nicht verhindert oder stark verzögert werden.

Die Agrarallianz schlägt vor, die Option der Stiftung als zusätzliche juristische Person unter strengen Rahmenbedingungen zu ermöglichen.

Für den Erwerb eines Landwirtschaftsbetriebs müssen sehr hohe finanzielle Mittel aufgebracht werden. Gerade für Neueinsteiger ist das mit sehr grossen Risiken und ökonomischem Druck verbunden. Eine langfristige Pacht mit der Möglichkeit der Betriebsweiterentwicklung im Baurecht, bietet hier eine sehr attraktive Alternative für junge Landwirtinnen und Landwirte. Die Agrarallianz schlägt deshalb vor, dass Landwirtschaftliche Gewerbe von Stiftungen unter strengen Bedingungen erworben werden dürfen. Stiftungen müssen das gesamte Gewerbe zu den pachtrechtlichen Bestimmungen für die Gewerbepacht und die Gebäude im Baurecht langfristig an die Bewirtschafter übertragen. Details zum Vorschlag siehe Art. 64 Abs 1 Bst. h und Abs 2.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 18 Abs. 4	Unterstützung der Anpassung.	Die Anpassung bei den Abschreibungen von Investitionen wird ausdrücklich begrüsst. Die differenzierte Abschreibungsdauer ist insbesondere im Scheidungsfall (Ehegüterrecht) wichtig.
Art. 42 Abs. 1	Unterstützung der Anpassung.	Die Agrarallianz unterstützt die Besserstellung der Ehegatten ausdrücklich.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	Unterstützung der Anpassung.	Die Agrarallianz unterstützt die Besserstellung der Ehegatten ausdrücklich.
Art. 52 Abs. 2	Unterstützung der Anpassung.	Diese Anpassung wird insbesondere aus ehgüterrechtlichen Gründen begrüsst.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j	Unterstützung der Anpassung.	Dass neu landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt werden können, begrüssen wir ausdrücklich. Diese Anpassung ist gerade auch aus Gründen der Finanzierung eines Hoferwerbs sinnvoll. Grosse Höfe, insbesondere mit vielen Gebäuden, sind für Hofnachfolgende ansonsten kaum mehr erschwinglich. Ausserdem wird so mehreren Hofnachfolgern die Möglichkeit zum Einstieg in die Landwirtschaft geboten, sowohl für die Hofübernahme innerhalb als auch ausserhalb der Familie.
Art. 62 Bst. h	Vorbehalt zu dieser Anpassung.	Dass für den Kauf von Realersatzflächen im Zusammenhang mit Projekten des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken keine übersetzten Bodenpreise

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>bezahlt werden, ist aus Sicht der Landwirtschaft richtig und zu begrüßen. Es ist eine zentrale Errungenschaft des BGGB, dass die landwirtschaftlichen Bodenpreise nicht übermässig steigen im Verhältnis zum Ertragswert. Es gilt dabei aber auch zu beachten, dass Projekte im Bereich des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung und des Gewässerschutzes allgemein, welche sehr wichtige gesamtgesellschaftliche Interessen erfüllen, dadurch nicht verzögert oder gar verhindert werden sollen.</p> <p>Mit der vorgeschlagenen Lösung (Streichung von Art. 62 Bst. h) sind diese Interessen unter Umständen nicht sichergestellt. Das Gesetz ist deshalb so anzupassen, dass gleichzeitig der Schutz vor übersetzten Bodenpreisen sichergestellt ist und der Erwerb von Realersatz nicht erschwert wird.</p>
Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e	Vorbehalt zu dieser Anpassung.	<p>Der Schutz und der Unterhalt der Biotopen von nationaler Bedeutung sollen nach Möglichkeit durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sowie durch eine angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung erreicht werden. Die Agrarallianz unterstützt dieses Prinzip im Grundsatz. Die neue Regelung bringt unter Umständen jedoch unnötige Einschränkungen mit sich. Wir sehen ein Risiko, dass diese Flächen nicht mehr standortgerecht bewirtschaftet werden können oder eine alternative Vereinbarung und Regelung wesentlich komplizierter wird. Der erläuternde Bericht weist keinen tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. konkrete Probleme, die das geltende Recht schafft). Die Agrarallianz fordert eine mit Zahlen unterlegte Begründung und mehr Transparenz zur aktuellen Situation, damit eine fachlich fundierte Beurteilung der vorgeschlagenen Änderung überhaupt erst möglich wird.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 64 Abs 1 Bst. i	Ergänzung: Artikel 64 Abs. 1 Bst. i der Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung erfolgt, deren Stiftungszweck dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe dient und das zu erwerbende Gewerbe durch die Stiftung als Ganzes langfristig verpachtet wird.	Der Erwerb von zukunftssträchtigen Betrieben zum Verkehrswert ist heute aus finanzieller Sicht sehr herausfordernd, das betrifft im Besonderen auch grössere Betriebe und die ausserfamiliäre Hofübergabe im Allgemeinen. Ist ein Erwerb trotz der finanziellen Hürden möglich, ist der wirtschaftliche Druck auf die jungen Bewirtschaftenden in der Regel sehr hoch. Die Agrarallianz unterstützt deshalb, dass ein Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch Stiftungen unter klaren und eingeschränkten Rahmenbedingungen ermöglicht werden soll. Der Erwerb muss jedoch auf zwei Seiten hin beschränkt werden: Zum einen sollen nur gemeinnützige Stiftungen, deren statutarischer Zweck den langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe zum Gegenstand haben, berücksichtigt werden. Zum anderen soll der konkrete Erwerb dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe als Pachtbetriebe dienen. Im Unterschied zum heute geltenden wichtigen Grund nach Art. 64 Abs. 1 Bst. a BGBB soll der Erwerb auch dann möglich sein, wenn das Gewerbe bisher noch nicht verpachtet war. Diese restriktiven Voraussetzungen bieten Gewähr, dass nur wenige spezifische Stiftungen derartige Käufe tätigen können und sie bieten zugleich Gewähr für den langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe. Eine Veräusserung zu Spekulationszwecken wird damit ausgeschlossen. Denkbar ist zudem eine maximale Anzahl landwirtschaftlicher Gewerbe, welche durch eine Stiftung erworben werden dürfen.
Art. 71 Abs. 1 und Art. 72	Unterstützung der Anpassung.	Die Agrarallianz unterstützt, dass die Wiederherstellung des

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Abs. 1bis		rechtmässigen Zustandes einheitlich in allen Kantonen angeordnet werden kann, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	Unterstützung der Anpassung.	Eine Anpassung der Belehnungsgrenze unterstützen wir ausdrücklich. Insbesondere für junge Hofnachfolgerinnen und -nachfolger, welche einen landwirtschaftlichen Betrieb ausserfamiliär übernehmen wollen ist diese Anpassung essentiell.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Unterstützung der Anpassung.	Wir begrüssen diese Änderung zugunsten einer gerechteren Absicherung im Scheidungsfall.

Stellungnahme zur Teilrevision des BGBB

Natur- und Vogelschutz Burgdorf und Umgebung (NVB), 18. Dezember 2024

Stellungnahme von Natur- und Vogelschutz Burgdorf und Umgebung, 3400 Burgdorf zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüssen
Manfred Eichele, Präsident des Natur- und Vogelschutz Burgdorf und Umgebung
im Namen des Vorstands

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab**.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Einzug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Die geplanten Änderungen von Art. 64 sind abzulehnen

Antrag

Antrag zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

Die geplanten Änderungen sind abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer.

2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope

von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat aber, dass die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** darstellt. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispieldiene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Damit würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den**

finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64. Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende.** Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte

markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).

- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend**. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

3. Die geplante Änderung von Art. 62 Bst. h ist abzulehnen

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüßen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde.

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zur Folge. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch: Bei

Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Es wird denn auch nicht erläutert und ist nicht ersichtlich, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

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	Regierungsrat des Kantons Bern
Adresse / Indirizzo	Postgasse 68 Postfach 3000 Bern 8
Datum / Date / Data	

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Die Änderungen bezwecken die Stärkung des Prinzips der Selbstbewirtschaftung, die Verbesserung der Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums in der Landwirtschaft. Diese Stossrichtungen werden grundsätzlich begrüsst. Allerdings führen die Änderungen im Bereich des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern sowie im Bereich des Natur- und Heimatschutzes zu einer unnötigen Behinderung von sinnvollen Projekten. Diese Anpassungen werden deshalb abgelehnt. Die heutigen Regelungen haben sich bewährt und sollen beibehalten werden. Die begründeten Anträge befinden sich in nachfolgender Tabelle. Den in der Tabelle nicht aufgeführten Änderungen stimmen wir zu.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9 Abs. 3	Zustimmung	Diese Anpassung und Präzisierung begrüssen wir. Sie dürfte zur tatsächlichen Stärkung der Selbstbewirtschafterinnen und Selbstbewirtschafter gegenüber Kapitalgebenden beitragen. Deshalb ist auch hinzunehmen, dass damit die unternehmerische Freiheit in der Ausgestaltung der Organisationsform etwas eingeschränkt wird.
Art. 18 Abs. 4, Art. 42 Abs. 1, Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 52 Abs. 2, Art. 75 Abs. 1 Bst. e BGBB Art. 111 ff. und Art. 117 ff. ZGB	Zustimmung	Wir begrüssen das Vorkaufsrecht der Ehegatten bei Selbstbewirtschaftungsabsicht im 2. Rang hinter selbstbewirtschaftenden Nachkommen. Ebenso stimmen wir der Verlängerung der Abschreibungsdauer beim Übernahmepreis bzw. der Erhöhung des Anrechnungswertes zu. Auch die bewilligungsfreie Überschreitung der Belastungsgrenze zur Sicherung güterrechtlicher Forderung unterstützen wir. Mit diesen Änderungen wird die Position der Ehegatten gestärkt, und es wird eine gerechtere Verteilung ermöglicht. Dies sind wichtige Änderungen, um die Position der Frauen in der Landwirtschaft zu verbessern.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f	Zustimmung	Die Anpassung der Bestimmung begrüssen wir. Damit kann einem Bedürfnis aus der Praxis (Errichtung eines Baurechts auf einer Pachtparzelle) entsprochen werden. Zudem er-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>leichtert die rechtliche Anpassung das Finden optimaler Lösungen (z.B. raumplanerisch, betrieblich).</p>
<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. j</p>	<p>Ablehnung</p>	<p>Dieser neue Realteilungstatbestand widerspricht den Zielsetzungen des BGG und der Agrarpolitik, insbesondere im Hinblick auf den Strukturwandel. Die Möglichkeit gemäss den ursprünglichen Bestimmungen, landwirtschaftliche Gewerbe mit einer überdurchschnittlichen Existenzgrundlage zu teilen, wurde Ende 2003 aufgehoben (ehemaliger Art. 60 Abs. 1 Bst. b BGG). Nun soll eine ähnliche Bestimmung wieder eingeführt werden.</p> <p>Es erscheint nicht zeitgemäss, wenn unter Hinweis auf die Spezialisierung aus einem grossen landwirtschaftlichen Gewerbe zwei kleine Gewerbe geschaffen werden können. Dies widerspricht z.T. auch der bisherigen Agrarpolitik. Der Wunsch nach Gewerbeteilungen ergibt sich zudem meistens aus menschlichen Unverträglichkeiten. Es ist aber nicht die Aufgabe des BGG, auf Kosten zukunftsfähiger Strukturen Instrumente zur Lösung zwischenmenschlicher Konflikte zur Verfügung zu stellen. Die Bestimmung führt zudem zu Vollzugsunsicherheiten. Insbesondere im Bereich der Raumplanung ergeben sich bereits aufgrund der Ausführungen im erläuternden Bericht diverse Vollzugsfragen. Wir lehnen deshalb die Bestimmung ab.</p>
<p>Art. 62 Bst. h</p>	<p>Ablehnung, heutige Fassung beibehalten</p>	<p>Die heutige Regelung hat sich bewährt, und es besteht kein Grund für eine Änderung. Bei der Revision des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer im Jahr 2011 wurde als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Lebendiges Wasser» das BGG im Bereich der Revitalisierungen angepasst. Dies war mit ein Grund für den Rückzug der Initiative. Es ist aus ordnungspolitischer Sicht sehr fragwürdig, wenn politische Versprechen, welche zum Rückzug der Volksinitiative geführt haben, auf diese Art wieder rückgängig gemacht</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>werden. Im Hinblick auf den Klimawandel und den Verlust der Arten- und Lebensraumvielfalt sollten die Rahmenbedingungen für Hochwasserschutz und Revitalisierungen zudem nicht erschwert werden, denn die heutige Fassung des Artikels ermöglicht den bewilligungsfreien Landerwerb durch den Kanton zum Zweck des Realersatzes. Dies dient nicht nur der Projektumsetzung, sondern ist gemäss unseren Erfahrungen auch im Interesse der betroffenen Landwirtinnen und Landwirte. Diese ziehen in der Regel den Realersatz des Landwirtschaftslandes einer finanziellen Entschädigung vor, damit sie ihre Produktion in der gewohnten Art und Weise aufrechterhalten können.</p>
Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e	Ablehnung, heutige Fassung beibehalten	<p>Die heutige Regelung hat sich bewährt, und es besteht kein Grund für eine Änderung. Die vorgeschlagene Bestimmung erschwert die Umsetzung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz erheblich (v.a. bei Objekten von regionaler Bedeutung und bei Lebensräumen geschützter/gefährdeter Arten). Mit der Revision würden insbesondere dringend nötige Aufwertungen von Schutzgebieten erschwert, ungeachtet der Tatsache, dass entsprechende Lösungen oft konsensual und in Zusammenarbeit mit betroffenen Landwirtinnen und Landwirten, Flurgenossenschaften, Gemeinden und anderen Wasserbaupflichtigen ausgearbeitet werden. Im Hinblick auf den Rückgang der Biodiversität sollten die Rahmenbedingungen für entsprechende Projekte nicht noch zusätzlich erschwert werden.</p>

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	Staat Freiburg
Adresse / Indirizzo	Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg
Datum / Date / Data	9.12.2024

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Allgemeine Bemerkungen

Mit der Teilrevision des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht sollen das Prinzip der Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten und das Unternehmertum in der Landwirtschaft gestärkt werden. Zur Erreichung dieser Ziele unterbreitet der Bundesrat dem Parlament zehn Massnahmenvorschläge. Zudem schlägt der Bundesrat vor, die Definition des landwirtschaftlichen Ertragswerts im Gesetz zu verankern und die Zuständigkeit für das BGBB und das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG, SR 221.213.2) vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) zum Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) zu verschieben.

Wir begrüßen grundsätzlich die angestrebten Ziele und Massnahmen, hat sich doch das Umfeld seit dem Inkrafttreten bzw. seit der letzten Revision wesentlich geändert und insbesondere die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Realitäten sind heute ganz anders. Dies zeigt sich entsprechend bei den zunehmenden Schwierigkeiten bei der Umsetzung des aktuellen Gesetzes, wo der Grat zwischen dem Legalitätsprinzip und wirtschaftlich und sozial vernünftigen Lösungen schmaler wurde. Wir sind sogar der Meinung, dass eine noch fundamentalere Analyse und allenfalls Revision vorgenommen werden dürften, beispielsweise beim strukturpolitischen Leitbild, beim Markt für landwirtschaftliche Grundstücke, bei der Frage der zunehmenden Spezialisierung der Landwirtschaft sowie beim anstehenden Investitionsbedarf.

Änderungsbedarf

Die in die Vernehmlassung gegebenen Änderungen des BGBB entsprechen in etwa den bisherigen Diskussionen in den entsprechenden Vorbereitungsgremien, namentlich der Begleitgruppe BGBB Teilrevision, WAK-S Motion 22.4253. Leider begründen weder die Motion noch der Bundesrat Richtung und Notwendigkeit der vorgeschlagenen Änderungen. Wir begegnen diesem Mangel mit folgenden Überlegungen, abgeleitet aus der Praxis der Bewilligungs- und Aufsichtsbehörden 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. Das ZGB regelt u.a. das Eigentum an Grundstücken und den Rechtsverkehr damit. Soweit für landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke, aufgrund des gesellschaftlichen Konsenses und des strukturpolitischen Leitbildes, ergänzende Bestimmungen zu jenen des ZGB zu beachten sind, so sind sie im BGBB festgehalten. Dieses ist somit ein Ergänzungserlass zum ZGB und regelt primär eigentumsrelevante politische Fragen des für die Gesellschaft wichtigen Landwirtschaftslandes.
- Ziele und Mittel des BGBB sind in Artikel 1 BGBB festgehalten und werden von uns uneingeschränkt geteilt. Wir sehen auch weiterhin den gesellschaftlichen Konsens für das BGBB als gegeben an. Dennoch stellt sich die Frage, ob die Beschränkungen im Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken 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 Überlegungen, im Sinne von vorläufigen Feststellungen, die für eine allfällige Botschaft noch zu untermauern wären:
 - Das **strukturpolitische Leitbild des BGBB** hat grundsätzlich funktioniert. Die Landwirtschaftsbetriebe sind grösser geworden. Aus den Daten des landwirtschaftlichen Strukturwandels ist anzunehmen, dass auch die landwirtschaftlichen Grundstücke im Eigentum von Selbstbewirtschaftern 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. Die kantonalen BGGB-Behörden 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 bereits heute zu. Solche im öffentlichen Interesse liegende Vorhaben sind vom BGGB 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 in für Selbstbewirtschafter unerschwingliche Höhen. Das wiederum untergräbt das Ziel des BGGB, welches übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden bekämpfen will, was ein Missstand ist.
- **Die zunehmende Spezialisierung der Landwirtschaftsbetriebe** ist sowohl eine Folge des Strukturwandels wie auch der Marktverhältnisse. Auch hier wäre das Ausmass noch zu eruieren. 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. Das scheint relativ weit weg vom Idealbild eines vielseitigen über die Generationen weitergegebenen gemischten Betriebes mit Tierhaltung und Pflanzenbau zu sein, wie es in den 1980er Jahre noch vertreten werden konnte. Beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben privilegiert das BGGB den Selbstbewirtschafter, ein Herzstück des BGGB. Gleichzeitig ist die Umgehungsgefahr gross, weshalb die Bewilligungsbehörden Selbstbewirtschaftung zurückhaltend beurteilen. Können sie damit den oben beschriebenen jüngeren Entwicklungen der Landwirtschaft dennoch gerecht werden?
- **Wachstum, Spezialisierung, Neuausrichtung verursachen Investitionen und Kosten.** So sind die Bilanzsummen der Landwirtschaftsbetriebe im Schnitt stark gewachsen. Mit Blick auf die Botschaft an das Parlament müssten in diesem Bereich unbedingt vertiefte Analysen vorgenommen werden. Von besonderem Interesse ist die Veränderung in der Kapitalstruktur der Betriebe. Die Kantone beobachten steigende Werte, was die Finanzierung etwa von Investitionen, Erbteilungen oder Hofübergaben zu Lebzeiten herausfordernd machen. Dabei kommt dem Aspekt der «gerechten» Aufteilung des Wertzuwachses eine grosse Bedeutung zu. Kann hier das BGGB den beteiligten mehr Eigenverantwortung übertragen, ohne das Ziel der Verhütung der Überschuldung und das Profil des Selbstbewirtschafters aufzugeben?

Antworten auf den Änderungsbedarf

Wir unterstützen insbesondere folgende Anpassungen des BGGB:

Unter dem Titel **Stärkung der Selbstbewirtschaftung**:

- nach dem Grundsatz der gleich langen Spiesse bei im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben: Erwerb von Realersatz durch das Gemeinwesen inklusive Kantone und Gemeinden und für alle Zwecke nach den die Ziele des BGGB achtenden regeln von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGGB;
- der Stärkung der Selbstbewirtschaftenden gegenüber anderen Kapitalgebern;
- Aktualisierung der Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung auf die inzwischen erreichten Fortschritte in der Umsetzung von RPG und NHG.

Unter dem Titel **Stärkung der Position der Ehegatten:**

- Die Präzisierung der Regeln für die Erhöhung des Anrechnungswertes bzw. des Übernahmewertes im privatrechtlichen Teil des BGGB sind im Sinne von mehr Gerechtigkeit zwischen den Generationen, den Erben und den Scheidungsparteien. Diese Bestimmungen müssen weiterhin wortgleich mit der entsprechenden Bestimmung des ZGB sein.
- Die bewilligungsfreie überschreitung der Belastungsgrenze zur Finanzierung festgelegter güterrechtlicher Forderungen aus der Ehetrennung und Scheidung.

Unter dem Titel **Stärkung des Unternehmertums:**

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

Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress gestützt auf die Artikel 26, 36, 104 und 122 der Bundesverfassung ¹	Zustimmung	Sachlich gleicher Bezug aber Nummerierung angepasst an die revidierte Bundesverfassung vom 18.04.1999

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Ersatz eines Ausdrucks</p> <p>In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch «WBF».</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Mit dem Wechsel zum WBF übernahm das BLW die gesamte fachliche Arbeit, während das BJ nur noch formell gegenüber Gerichten auftritt. Entsprechend auch die Verschiebung der Zuständigkeit auf Gesetzesstufe.</p>
<p><i>Art. 4 Abs. 2</i></p> <p>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.</p>	<p>Ablehnung > Beibehaltung des geltenden Rechts:</p> <p>2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln <u>Mehrheitsbeteiligung</u> an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.</p>	<p>Art. 4 Abs. 2 soll unverändert belassen werden.</p> <p>Damit behalten die im privatrechtlichen Teil des BGGB beim Erwerb von lw GW privilegierten Personen all ihre Rechte. Die Höhe der Mehrheitsbeteiligung spielt weiterhin keine Rolle. Die Grenze liegt bei 51%.</p> <p>Eine Begründung, warum diese vom Gesetzgeber gewollte Schranke gegen Missbrauch geändert werden soll, gibt es nicht.</p> <p>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 wir in dieser Beziehung strenger werden möchten, macht das die Vorbeugemassnahme gegen Missbrauch nach Art. 4 Abs. 2 nicht überflüssig.</p> <p>Nous recommandons de ne pas modifier l'art. 4 al. 2 et maintenir "majoritairement". Selon l'art. 4 al. 2 actuel, une part de 51% permet déjà une entreprise agricole, et cela fait sens. Avec la proportion de $\frac{3}{4}$, on en exclut une partie. Cela rendra plus difficile les partages, et les (autres) héritiers se trouveront préterités.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 9 Abs. 3</i></p> <p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft 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>Zustimmung</p>	<p>Ein Gesuch 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> <p>Die Bewilligungsbehörde wird die Erwerbsbewilligung 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 BGBB 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>Nous apprécions particulièrement les clarifications qui sont apportées à la loi par cette révision concernant les acquisitions par des personnes morales. Ces précisions répondent à un besoin réel, car le flou actuel favorise les contournements de la loi. Ce changement a l'avantage de rendre la pratique uniforme et plus transparente.</p>
<p><i>Art. 10 Abs. 1</i></p> <p>1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirt-</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>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>schaftung zum Referenz-zinssatz verzinst 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><i>Art. 18 Abs. 4</i></p> <p>4 Diese Investitionen werden 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>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 Geschwistern, den Scheidungswilligen führen.</p> <p>Die LDK unterstützt 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><i>ZGB</i></p> <p><i>Art. 213</i></p> <p>¹ Der Anrechnungswert kann angemessen erhöht werden,</p>	<p>Antrag: 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 sind Scheidungen wichtig. Es soll keine Interpretationslücken zwischen ZGB und BGBB geben.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>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><i>Art. 52 Abs. 2</i></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 beschrieben.</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Siehe Bemerkungen zu Art. 18 Abs. 4</p>
<p><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. f</i></p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p>	<p>Änderung</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,</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p>	<p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters <u>eines landwirtschaftlichen Gewerbes</u> 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 wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.</p>	<p>wenn der Grundeigentümer / Verpächter nicht selbst investieren will.</p> <p>Im Durchschnitt sind ca. 50% der Betriebsflächen Zupachten. 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 Ausnahmegewilligung 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. Idee und Begründung gut.</p> <p>Aber der Wortlaut der Änderung widerspiegelt die Idee jedoch unzutreffend. Sie setzt beim Pächter nämlich nicht voraus, dass der Pächter eines lw GW ist.</p> <p>Die Ausnahmegewilligung müsste also auch einem Pächter nur der Parzelle erteilt werden. Das ist eher nicht die Absicht.</p> <p>Eventualiter: 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. Die Argumentation des Kommentars (Art. 6 Note 17c) ist nicht anwendbar. Diese neuen Baurechte müssen explizit dem BGG unterstellt werden. Es braucht einen neuen Bst. e zu Art. 2 Abs. 2 BGG.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. j (neu)</i></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 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Das BGGB bezweckt die Struktur der bodenbewirtschaftenden Landwirtschaft zu verbessern und namentlich Familienbetriebe zu erhalten (Art. 1 Abs. 1 Bst. a). Es räumt daher 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 Strukturen. Letzteres wirkt sich positiv auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Betriebe aus. Dieses strukturpolitische Leitbild des BGGB funktioniert. Seit Einführung des BGGB 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 unterstützt die LDK die Möglichkeit der Realteilung für landwirtschaftliche Gewerbe, wenn nach der Realteilung zwei oder mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 Absätze 1 bis 3 BGGB weiter bestehen.</p> <p>Die bei der Teilung entstehenden lw 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 29.09.2023 beschlossenen Stabilisierungsziele (RPG 2) ist das unabdingbar.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Verwiesen sei hier auch auf die Pflicht zu Verfahrenskoordin- ation nach Art. 4a VBB (SR 211.412.110). Die kantonale Behörde, die für den Entscheid über Bauvorhaben aus- serhalb der Bauzonen zuständig ist, muss feststellen, dass auf den durch die Realteilung entstehenden lw GW alle dafür notwendigen Bauten und Anlagen vorhanden sind.</p>
<p><i>Art. 61 Abs. 1</i></p> <p>1 Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder Aktien und Stammanteile einer juristischen Person er- werben will, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem land- wirtschaftlichen 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 <u>oder Stimmrechte</u> einer juris- tischen Person erwerben will, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus land- wirtschaftlichen 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>Derartige Übertragungen von Aktien und Stammanteilen fal- len bisher unter Art. 61 Abs. 3. Durch die explizite Erwäh- nung wird das nun sichtbar, was die Rechtssicherheit ver- bessert.</p> <p>Im Entwurf des Bundesrates sind die Stimmrechte verges- sen gegangen. Diese sind zu ergänzen. Insbesondere Akti- engesellschaften kennen verschieden Arten von Aktien, da- runter durchaus auch solche ohne Stimmrechte. Fehlt die- ses, kann er trotz Kapitalmehrheit, sein Durchgriffsrecht nicht ausüben, hat also keine eigentümerähnliche Stellung und genügt somit den Anforderungen an den Selbstbewirtschaf- ter nicht.</p> <p>Anteilseigner (z.B. Aktionäre) einer juristischen Person (z.B. AG oder GmbH) haben keinen unmittelbaren Anspruch auf Vermögenswerte (z.B. lw GS oder lw GW) der juristischen Person. Entsprechend löst die Übertragung von Anteilsrech- ten (auf eine andere Person) keinen sachenrechtlichen Ei- gentümerwechsel aus. Im Grundbuch ist weiterhin die juristi- sche Person als Eigentümerin des lw GS eingetragen. Hat ein Anteilseigner jedoch eine Mehrheitsbeteiligung an einer</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>juristischen Person, so verschafft ihm diese eine quasi 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. Die Juristen sprechen vom sog. Durchgriffsrecht.</p> <p>Nous nous interrogeons toutefois sur la notion de « personne morale dont l'actif se compose pour l'essentiel d'une entreprise agricole ». Cette notion est évolutive voir fluctuante et peut être influencée par le changement potentiel d'actionnaire respectivement de sociétaire, notamment en valorisant différemment les actifs ou en augmentant la part des actifs non-agricoles par un transfert de propriété foncier ou autre. Le fait de se baser les actifs - dont la valeur peut fluctuer – crée une insécurité juridique. Il serait toutefois imaginable de prévoir une condition temporelle telle que :</p> <p><i>Quiconque veut acquérir une entreprise agricole, un immeuble agricole ou des actions et des parts sociales d'une personne morale dont l'actif des trois dernières années se compose pour l'essentiel d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles doit obtenir une autorisation.</i></p>
<p><i>Art. 62 Bst. h</i></p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:</p> <p>h. durch den Kanton oder eine Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und</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 Ar. 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 höchst</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken.</p>		<p>zulässigen Preis, wieder gleich Voraussetzungen. Die Möglichkeit der unkontrollierten Preistreiberei und der Landhor- tung durch Kantone und Gemeinden wird beendet, so wie es der Zweck des BGGB ist (Art. 1 Abs. 1 BGGB).</p> <p>Notwendigkeit, Dimensionierung und Ausgestaltung von Pro- jekten, wofür unter Androhung der Enteignung von Gemein- wesen oder dessen Anstalten Flächen erworben werden sol- len, bleiben von dieser Änderung unberührt.</p> <p>Version française : Nous soulignons que le mot « emploi » peut potentiellement porter à confusion. Le terme utilisé dans la version germanophone, « Realersatz » est égale- ment sujette à confusion. Il y aurait lieu de clarifier cette no- tion et de rappeler qu'il s'agit des terres acquises à titre d'échange.</p> <p>Selon l'article 65 al. 1 let b LDFR en vigueur actuellement, l'acquisition par la collectivité ou par ses établissements est autorisée quand elle sert au emploi dans les cas d'édifica- tion d'un ouvrage prévu conformément aux plans du droit de l'aménagement du territoire et pour autant que la législation fédérale ou cantonale prescrive ou permette la prestation d'objets en emploi. En règle générale c'est sur cette base là que les Communes et les Cantons notamment, acquièrent du terrain de emploi dans le cadre de la construction d'une route, d'un arrêt de bus en zone agricole ou autre construc- tion. Le prix à payer est le prix licite.</p> <p>En revanche, dans le cadre d'une acquisition faite par un canton ou une commune à des fins de protection contre les crues, de revitalisation des eaux, de construction de bassins de compensation ou d'accumulation et de pompage dans le cas de centrales hydroélectriques en application de l'article 62 al. 1 let. h, le prix pour le terrain est un prix libre. Ainsi, un</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>propriétaire est tenu de vendre son terrain au prix licite en le vendant à la Commune à titre de remploi pour la construction d'une route tandis que son voisin peut vendre son terrain à titre de remploi dans le cadre d'une centrale hydroélectrique, à prix libre.</p> <p>Pour les collectivités, cela fait potentiellement augmenter considérablement les coûts en lien avec les constructions en sens de la Loi sur la protection des eaux.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. d</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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</p>	<p>Zustimmung mit Präzisierung</p> <p>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone nach Artikel 17 <u>Absatz 1</u> des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt oder ein Objekt (...)</p>	<p>Aufgrund der Fortschritte in der Umsetzung des RPG und des NHG, insbesondere der Inventarisierung und Sicherung von Schutzobjekte, ist ein Erwerb als Massnahme zur Erhaltung und zum Schutz des konkreten Objektes seltener mehr notwendig. Inventarisierung und Zuteilung in eine Schutzzone nach Art. 17 Abs. 1 RPG mit den entsprechenden Auflagen/Zonenvorschriften genügen in der Regel. Art. 17 Abs. 2 RPG sind eben keine Schutzzonen.</p> <p>Die Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip soll denn auch nur gewährt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass nur der Erwerber des betreffenden lw GS durch ihn die Schutzziele langfristig sicherstellen kann, weil andere Massnahmen nicht genügen.</p> <p>Auf diese Weise unterstützt das BGGB auch die Umsetzung des NHG im Bereich der Schutzobjekte, und die Koordination mit dem RPG.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
besser gesichert sind;		
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. e</i></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>	Zustimmung	<p>Die Erwähnung der Objekte des Naturschutzes ist nicht mehr erforderlich. Seit Einführung des BGGB haben die Umsetzung des NHG und des RPG enorme Fortschritte gemacht. Inventarisierte Objekte des NHG, welche Auswirkungen auf die Bewirtschaftung eines lw GS haben, sind inzwischen Schutzzonen nach Art. 17 Abs. 1 RPG zugeteilt. Deshalb genügt ihre Behandlung unter Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. h</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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>	Zustimmung	<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- und Stimmrechte ebenfalls natürlichen Personen gehören (Art. 9 Abs. 3 E-BGGB).</p> <p>Art. 61 Abs. 1 E-BGGB unterstellt neu die Übertragung von Anteilen und Stimmrechten von Aktiengesellschaften und GmbH, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, ausdrücklich der Bewilligungspflicht.</p> <p>Maximal 25% einer nach Art. 9 Abs. 3 E-BGGB strukturierten Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirt-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>schaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, können von nicht selbstbewirtschaften gehalten werden. Dafür ist ihnen eine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftsprinzip zu gewähren.</p> <p>Nous souhaitons souligner que cette modification pourrait entraîner une augmentation conséquente de la charge de travail pour les autorités compétentes en matière d'autorisation. De plus, il est envisageable que l'incertitude soit grande parmi les dirigeants des personnes morales quant au respect des conditions de l'article 9, alinéa 3, et à la nécessité d'obtenir une autorisation (cf. remarques Art. 61 al.1 ci-dessus).</p>
<p><i>Art. 71 Abs. 1</i></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>Zustimmung mit Präzisierung</p> <p>1 Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder <u>Bedingungen oder</u> Auflagen nicht einhält.</p>	<p>Das BGGB bezweckt, die Rolle der Selbstbewirtschaftenden beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken, und damit das landwirtschaftliche Grundeigentum zu fördern (Art. 1 Abs. 1 Bst. a und b BGGB). 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 Be-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>dingung 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 ausgewählte kaufkraftstarken Kundenkreis. Aufgrund eingangs beschriebener Entwicklung, stellen öfter Neueinsteiger, die nicht aus einer Bauernfamilie abstammen, Erwerbsgesuche. 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>Gemäss den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts können die kantonalen Behörden ihrer Verfügung bei Bedarf Nebenbestimmungen in Form von Bedingungen oder Auflagen beifügen, ohne dass dies ausdrücklich in einer gesetzlichen Norm erwähnt wird. In Anwendung dieses Grundsatzes sollen die Bewilligungsbehörden vermehrt Erwerbsbewilligungen mit konkreten Auflagen erteilen. Dabei steht die Sicherung der mit dem Gesuch um eine Erwerbsbewilligung glaubhaft dargelegten Selbstbewirtschaftung im Vordergrund. Will beispielsweise ein Käufer ein lw GS erwerben und darauf Kräuter und Blumen für die Spitzengastronomie produzieren, so besteht ein Teil der als Selbstbewirtschafter geforderten Qualitäten, im Wissen um diesen Kräuteraanbau. Verfügt der Käufer über das notwendige Wissen für diesen Kräuteraanbau, nicht aber über jenes für andere betriebszweige, so könnte der Kräuteraanbau zur Bedingung oder Auflage gemacht werden.</p> <p>Weiterhin müssen im Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung,</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		alle Bedingungen nach Art. 63 Abs. 1 BGGb erfüllt sein. In obigem Beispiel ist die Erteilung der Bewilligung unter der Bedingung, dass sich der Gesuchsteller nachträglich das für den Kräuteraanbau notwendige Wissen aneignet, also nicht möglich.
<p>Art. 72 Abs. 1bis</p> <p>1bis Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des recht-mässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Ändern</p> <p>1bis Erweist sich <u>die Berichtigung des Grundbuches durch die Rückabwicklung des nichtigen Rechtsgeschäftes</u> eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen <u>im Einklang mit Art. 1 Abs. 1 BGGb zur Wiederherstellung des recht-mässigen Zustandes</u> anordnen, <u>namentlich die Veräusserung an einen Selbstbewirtschafter</u>. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Hat die Bewilligungsbehörde eine Bewilligung widerrufen, so ist das betreffende Geschäft nichtig und also das Grundbuch zu berichtigen, was die Bewilligungsbehörde anordnet.</p> <p>Die Berichtigung des Grundbuches besteht darin, dass die vor der Eintragung des nichtigen Geschäfts bestehenden Eigentumsverhältnisse wieder herbeigeführt werden. Beim Widerruf einer Erwerbsbewilligung bedeutet dies die Rückabwicklung des Grundstückslaufs.</p> <p>Immer wieder treten Fälle auf, wo besondere Umstände den zivilen Parteien die Rückabwicklung des Geschäftes verunmöglichen. Solche Umstände können etwa der Tod einer der Vertragsparteien oder die Unmöglichkeit der Finanzierung sein. Es entsteht eine Patt-Situation: Die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnisse sind falsch und bleiben es, weil sie aufgrund der Umstände nicht berichtigt werden können.</p> <p>In solchen Situationen soll die Bewilligungsbehörde, im Einvernehmen mit den betroffenen Parteien und den Zielsetzungen des BGGb, die Berichtigung des Grundbuches auf andere Weise als durch die Rückabwicklung des Kaufgeschäftes anordnen können. Im Vordergrund steht die Veräusserung an einen Selbstbewirtschafter allenfalls gefolgt oder kombiniert mit einer öffentlichen Ausschreibung (Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGGb).</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		Die Zwangsversteigerung ist nicht anwendbar, da keine Forderungen einzutreiben sind.
<p><i>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz</i></p> <p>1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten land-wirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nicht-landwirtschaftlichen Teile.</p>	Zustimmung	<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 BGGB bei 135% des Ertragswertes. In dieser Zeit haben mehrere Revisionen der Ertragswertschätzung die Ertragswerte angehoben, was den finanziellen Spielraum, ausgedrückt in Franken, ebenfalls erhöht hat. Durch die Anhebung der Belastungsgrenze wird dieser noch einmal angehoben. Durch die Beibehaltung und den Ansatz von 150% trägt die Belastungsgrenze der Zielsetzung der Verhütung der Überschuldung (Art. 1 Abs. 2 Bst. b BGGB) weiterhin genügend Rechnung.</p>
<p><i>Art. 75 Abs. 1 Bst. e</i></p> <p>1 Keine Belastungsgrenze besteht für:</p> <p>e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund eines rechtskräftigen Gerichtsentscheides</p>	Zustimmung	Wichtig ist, dass die Bewilligungsbehörde die Tragbarkeit der Gesamtverschuldung prüfen und somit die Höhe der richterlich festgesetzt Abfindung hinterfragen muss.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
über die Ehescheidung oder Ehetrennung.		
<p><i>Art. 79 Abs. 2</i></p> <p>2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.</p>	Zustimmung	
Das Bundesgesetz vom 4. Oktober 19856 über die landwirtschaftliche Pacht wird wie folgt geändert:		
<p><i>Art. 58 Abs. 1</i></p> <p>1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.</p>	Zustimmung	
<p><i>Art. 30 Abs. 2</i></p> <p>² Der Verpächter braucht keine Bewilligung, wenn er insgesamt nicht mehr als 10 Prozent der ursprünglichen</p>	<p>Ändern</p> <p>² Der Verpächter braucht keine Bewilligung, wenn er insgesamt nicht mehr als 10 Prozent <u>20 Prozent</u> der ursprünglichen Nutzfläche des Gewerbes verpachtet und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst.</p>	Der Markt für landwirtschaftliche Grundstücke und landwirtschaftliche Gewerbe ist und bleibt klein. Die kantonalen BGBB-Behörden beobachten, dass vermehrt nicht Selbstbewirtschafter und Käufer, welche eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung beanspruchen wollen, auftreten.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Nutzfläche des Gewerbes verpachtet und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst.</p>		<p>Die zunehmende Spezialisierung der Landwirtschaftsbetriebe ist sowohl eine Folge des Strukturwandels wie auch der Marktverhältnisse. Nach der Spezialisierung und der Rationalisierung beobachten die Kantone nächste Entwicklungen, wie den Ausbau paralandwirtschaftlicher Angebote, den 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. Das scheint relativ weit weg vom Idealbild eines vielseitigen über die Generationen weitergegebenen gemischten Betriebes mit Tierhaltung und Pflanzenbau zu sein, wie es in den 1980er Jahre noch vertreten werden konnte. Beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben privilegiert das BGGB den Selbstbewirtschafter, ein Herzstück des BGGB. Gleichzeitig ist die Umgehungsgefahr gross, weshalb die Bewilligungsbehörden Selbstbewirtschaftung zurückhaltend beurteilen.</p> <p>Eine aus Sicht der Zielsetzungen des BGGB unproblematischer Weg, wäre die Verwirklichung solch innovativer Konzepte auf Pachtland.</p> <p>Dem soll die Anpassung von Art. 30 Abs. 2 LPG dienen.</p>

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	Regierungsrat des Kantons Luzern
Adresse / Indirizzo	Bahnhofstrasse 15, 6002 Luzern
Datum / Date / Data	22. November 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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Soweit im Folgenden keine Ausführungen zu einzelnen Bestimmungen vermerkt sind, wird der geänderten Regelung zugestimmt.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 4 Abs. 2	Auf die Änderungen ist zu verzichten	In Art. 4 Abs. 2 geht es darum, Umgehungsgeschäfte betreffend den Bestimmungen über landwirtschaftliche Gewerbe zu verhindern. Dies ist nicht gleichzusetzen mit den geplanten Änderungen betreffend Selbstbewirtschafter in Aktiengesellschaften und GmbH.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f	Auf die Änderungen ist zu verzichten oder die Formulierung anzupassen: f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll; <i>das Baurecht fällt weiterhin in den Geltungsbereich des BGBB</i>	Mit dem Wegfall des Begriffs «Pächter eines landwirtschaftlichen Gewerbes» fällt auch die Sicherheit weg, dass die zu errichtenden Baurechte weiterhin in den Geltungsbereich des BGBB fallen. Grundsätzlich könnten unter diesen Voraussetzungen auch Baurechte kleiner 25 Aren (Art. 2 Abs.3 BGBB) erstellt werden und so aus dem Geltungsbereich des BGBB entlassen werden, obschon diese landwirtschaftlich genutzt werden, da diese eben nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.
Art. 61 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 9 Abs. 3 und Art. 62 Bst. c	Änderung/Ergänzung	Mit der Festlegung, dass nur 75 % der Aktien oder Stammanteile durch einen Selbstbewirtschafter gehalten werden müssen, ist gleichzeitig auszuschliessen, dass sich der Nichtselbstbewirtschafter im Rahmen von Art. 62 Bst. c eine grössere Beteiligung bewilligungsfrei «erschleichen» kann. Im Urteil BGer 2C_20/2021, 2C_21/2021 wurde festgehalten, dass Kapitalgesellschaften wirtschaftlich wie Mit- oder Gesamteigentum betrachtet werden können und somit der Übertrag von Aktien innerhalb von bestehenden Aktionären im Sinne von Art. 62 Bst. c bewilligungsfrei möglich ist. Sollte dies nicht ausgeschlossen werden können, so wäre der Anteil des

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Selbstbewirtschafters in Art. 9 Abs. 3 auf 100 % zu setzen, da dies sonst zur Umgehung des Selbstbewirtschaftersprinzips führen wird.</p>
<p>Art. 62 Bst. h</p>	<p>Auf die Änderungen ist zu verzichten; siehe dazu auch Ausführungen in der Stellungnahme selbst.</p>	<p>Der bewilligungsfreie Erwerb von Realersatzland beschränkt sich auf Projekte, bei denen der Kanton oder die Gemeinde über einen Enteignungstitel verfügt. Ohne konkretes Projekt kann der Kanton somit kein Realersatzland bewilligungsfrei erwerben. Zudem ist im Enteignungsgesetz des Kantons Luzern klar geregelt, wie hoch die Entschädigung für Bodenrechtsgrundstücke ist. Die kantonale Bodenrechtsbehörde ist im engen Austausch mit der Behörde, welche die kantonalen Liegenschaften verwaltet, ein Missbrauch des bewilligungsfreien Erwerbs liegt aus unserer Sicht nicht vor.</p> <p>Zudem würde eine generelle Bewilligungspflicht des Erwerbs von Realersatzland durch den Kanton bei grossen Projekten zu einem deutlich höheren Verwaltungsaufwand führen.</p>
<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e</p>	<p>Auf die Einführung der vorgeschlagenen Änderungen ist zu verzichten. Die Formulierung der heutigen Fassung des BGGB ist zu belassen.</p>	<p>Gemäss Art. 78 Abs.1 der Bundesverfassung sind die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig. Um die Ziele von Art. 18 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) zu gewährleisten, ist neben dem Erhalt von Schutzzonen nach Artikel 17 RPG und Objekten von nationaler Bedeutung, auch der Erhalt von Objekten von regionaler und lokaler Bedeutung ohne Schutzzone sowie schützenswerter Lebensräume gemäss Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) Art.14 notwendig. Allerdings macht eine Schutzzone gemäss Art. 17 RPG nicht für alle Naturschutzobjekte von regionaler oder lokaler Bedeutung Sinn. Dies gilt insbesondere für viele schützenswerte Lebensräume. Der Erwerb von Naturschutzobjekten stellt gemäss § 22 Abs.5 des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (SRL 709a) eine Form der Schutzmassnahmen dar. Nach Art. 13 NHG kann der Bund den Naturschutz unterstützen, indem er den Kantonen Finanzhilfen namentlich auch für den Erwerb gewährt.</p> <p>Mit den vorgesehenen Änderungen wäre der Erwerb von Objekten von nationaler Bedeutung oder Objekten mit einer Schutzzone nach Art. 17</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>RPG kaum mehr möglich, weil der Erwerbende zusätzlich nachzuweisen hat, dass die Schutzinteressen des Objekts durch den Kauf langfristig besser gesichert sind. Dieser Nachweis dürfte in der Praxis kaum rechtsgenügend erbracht werden können. Der Erwerb von Objekten von regionaler und lokaler Bedeutung ohne Schutzzone sowie für schützenswerte Lebensräume gemäss Art. 14 NHV wäre neu gänzlich ausgeschlossen. Gemäss heutiger Praxis wird der Kauf von Landwirtschaftsland im Sinne von Art. 64 BGG sehr zurückhalten getätigt.</p>
<p>Art. 72 Abs. 1^{bis}</p>	<p>Antrag auf Änderung:</p> <p>Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die Veräusserung <i>an einen Selbstbewirtschafter im Sinne von Art. 61 und 63 BGG anordnen.</i> oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gestehungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Bei einer Zwangsversteigerung können auch Nichtselbstbewirtschafter bieten (beispielsweise Gläubiger) und es gilt kein Höchstpreis. Unseres Erachtens würde damit das Ziel dieses Artikels verfehlt und es würde ein falsches Signal an die Eigentümer senden. Der Kanton soll sich an solchen Geschäften nicht bereichern können, sondern es sollen die Ziele des BGG erfüllt werden, namentlich die Stärkung des Selbstbewirtschafters.</p>

SMP·PSL

Schweizer Milchproduzenten
Producteurs Suisses de Lait
Produttori Svizzeri di Latte
Producenti Svizzeri da Latg

Stellungnahme der SMP zur Umsetzung der Motion 22.4253 Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+

Prise de position de la PSL 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+

Organisation / Organizzazione	Schweizer Milchproduzenten SMP	
Adresse / Indirizzo	Laubeggstrasse 68 3006 Bern	
Datum / Date / Data 18. Dezember 2024	  Boris Beuret Präsident Stephan Hagenbuch Direktor	

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht spielt für die Milchviehbetriebe eine zentrale Rolle und hat sich bewährt.

Entsprechend den in Artikel 1 formulierten Zielen fördert es das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine starke bäuerliche Bevölkerung und eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters, auch des Pächters, beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften und wirkt überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Das bäuerliche Bodenrecht entspricht den Erwartungen unserer Gesellschaft, die eine familienfreundliche Landwirtschaft befürwortet, indem es ihnen erlaubt, über ihre Arbeitsinstrumente zu verfügen und eine Kostenstruktur beizubehalten, von der auch die Konsumentinnen und Konsumenten unseres Landes profitieren.

Insgesamt begrüsst die SMP die vorgeschlagenen Anpassungen, die die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es innerhalb des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen. In einzelnen Punkten sind jedoch Anpassungen der Vorschläge notwendig, damit die Stellung des Selbstbewirtschafters tatsächlich gestärkt wird.

Die SMP fordert, dass die Begleitbotschaft zu dieser Teilrevision verbessert wird, indem insbesondere die Ziele des bäuerlichen Bodenrechts in Erinnerung gerufen werden. Die Veränderungen, die Anpassungen erfordern (insbesondere die gesellschaftlichen), sowie die Änderungen der Gesetzesartikel sollten genau erläutert resp. erklärt werden. Dies würde sicherstellen, dass subsidiäre Informationen vorliegen und eine Formulierung der Verordnungen im gewünschten Sinn ermöglicht wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	Beim Ingress den Artikel 104a der Bundesverfassung hinzufügen	Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104a einzufügen, der besagt: "Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes; ...".
	Ersatz eines Ausdrucks In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch «WBF».	Keine Bemerkungen.
Art. 2, Abs. 2	e. (neu) Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.	<p>Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 lit. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem. Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGGB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen lit. e notwendig.</p> <p>Im erläuternden Bericht, S.19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGGB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGGB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Baurechtsnehmer kein Gewerbe hat. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 4 Abs. 2	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.	<p>Art. 4 Abs. 2 ist wichtig für die Unterscheidung zwischen Gewerben und Grundstücken. Diese Bestimmung hat keine Bedeutung für die Anforderung an die Selbstbewirtschaftung für juristische Personen (siehe nachfolgender Art. 9 Abs. 3).</p> <p>Damit die besonderen Bestimmungen für Gewerbe (z. B. Zuweisungsanspruch zum Ertragswert, Vorkaufsrecht usw.) auch für Aktienpakete von juristischen Personen gelten, muss dieses Aktienpaket neu einen Anteil von 75% an der juristischen Person aufweisen (bisher "Mehrheitsbeteiligung").</p> <p>Die Erhöhung der Beteiligung auf 75 % kann akzeptiert werden, sofern die Anforderung in Art. 9 Abs. 3 auf 90 % (siehe nachfolgende Bemerkungen) erhöht wird. Der Unterschied zu Art. 9 Abs. 3, wo 90 % gefordert werden, ist darum begründet, weil die beiden Bestimmungen unterschiedliche Zwecke aufweisen (Art. 4 Geltungsbereich und Art. 9 Selbstbewirtschaftung).</p>
	Art. 9 Abs. 3 ³ Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel 90 % 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>Dieser Absatz ist neu und ist wichtig z. B. für die Erwerbsbewilligung. Nur ein Prozentsatz von 90 % entspricht einer Stärkung des Selbstbewirtschafters. Wenn mehrere Personen ein landwirtschaftliches Grundstück im Miteigentum übernehmen, müssen alle diese Personen die Anforderung als Selbstbewirtschafter erfüllen. Wenn mehrere Personen das Grundstück als juristische Person erwerben wollen, dann kann auch ein Nichtselbstbewirtschafter mit einem Anteil an der juristischen Person am Grundstück teilhaben (Anteil bis 25 % gem. Vorschlag Bund). Die Differenz bei juristischen Personen zu natürlichen Personen von einem Viertel ist unverhältnismässig und widerspricht</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>dem Ziel des BGBB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters. Bei einer Differenz von 10 % werden die Verhältnisse der juristischen Personen genug gewürdigt.</p> <p>Die Begründung im erläuternden Bericht auf S. 23 unten (Möglichkeit zur Finanzierung und Begrenzung des Risikos für Familie) widerspricht dem Grundsatz des BGBB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters und zur Förderung des bäuerlichen Grundeigentums. Auch bei natürlichen Personen stellt die Finanzierung eine Herausforderung dar. Juristische Personen und natürliche Personen werden mit dem Vorschlag des Bundes ungleich behandelt. Mit der Forderung von 90 % wird diese Ungleichheit verkleinert.</p> <p>Sehr positiv ist, dass nur noch AG oder GmbH als juristische Personen die Selbstbewirtschaftung erfüllen können. Das ist eine echte Verbesserung. Vor allem werden die oft reichen Stiftungen ausgeschlossen. Ebenfalls positiv ist, dass die Aktien von natürlichen Personen gehalten werden müssen.</p>
Art. 10 Abs. 1	Art. 10 Abs. 1 ¹ Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenzzinssatz verzinst 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	Die SMP unterstützt die neue Definition des Ertragswerts, die bereits bei der letzten Überarbeitung der Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert (in Kraft seit dem 1. April 2018) berücksichtigt wurde.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	Mittel mehrerer Jahre abgestellt.	
Art. 18 Abs. 4	<p>Art. 18 Abs. 4 4 Diese Investitionen werden 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>	Die SMP unterstützt diese Regelung. Sie lehnt eine all-fällige weitere Verkürzung explizit ab.
Art. 42 Abs. 1	<p>Art. 42 Abs. 1</p> <p>¹ Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräußert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen:</p> <p>1. jeder Nachkomme des Veräußerers;</p> <p>2. der Ehegatte des Veräußerers;</p> <p>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>	Die SMP unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräußerers in zweiter Reihe gewährt wird.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	<p>Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2</p> <p>¹ Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaft-</p>	Die SMP unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräußerers in zweiter Reihe gewährt wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>lichen Gewerbe veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>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>	
<p>Art. 52 Abs. 2</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 beschrieben.</p>	<p>Siehe Vorschläge zur Anpassung von Art. 18 Absatz 4.</p>
<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p>	<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p> <p>¹ Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p> <p>j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Die SMP ist mit dem Baurecht an Pächter auch für landwirtschaftliche Grundstücke einverstanden. Wichtig ist aber, dass das Baurecht weiter dem BGGB unterstellt bleibt, auch wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter selber kein Gewerbe hat (deshalb ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig).</p> <p>Die SMP unterstützt diese Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. Es ist jedoch wichtig, dass eine Koordination mit dem Raumplanungsgesetz stattfindet, insbesondere in Bezug auf die Wohnungen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 61 Abs. 1	Art. 61 Abs. 1 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.	Die SMP unterstützt die Genehmigungspflicht auch für Gesellschaftsanteile.
Art. 62 Bst. h	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.	Die SMP unterstützt diese wichtige Anpassung. Käufe zum Realersatz sind gemäss Art. 65 mit Bewilligung möglich. Allerdings ist in der Botschaft darauf hinzuweisen, dass Realersatzkäufe nur nach Art. 65 Abs. 1 lit. b zu bewilligen sind. So werden Realersatzkäufe zu übersetzten Preisen verhindert.
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h ¹ Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn: 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 ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Aufla-	Die SMP unterstützt diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschafter sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1 Abs. 1, eingehalten werden. Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist diese Neuerung nicht wirklich eine Stärkung des Selbstbewirtschafters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>gen keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet;</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p> <p>h. maximal eine Quote von einem Viertel 10 % an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz</p>	<p>eingereicht hat, keine Gewähr bietet für die Einhaltung der Schutzinteressen. Wichtig ist, dass die Schutzzonen, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden kann, genau definiert werden.</p> <p>Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e ist die SMP einverstanden.</p> <p>Entsprechend unserer Forderung von 90 % in Art. 9 Abs. 3 ist die Ausnahme auf 10 % festzulegen. Wichtig ist, dass die Eigentümer der 90 % immer die Anforderungen an Selbstbewirtschafter erfüllen.</p>
Art. 71 Abs. 1	Art. 71 Abs. 1 ¹ Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.	Die SMP unterstützt diese der zuständigen Behörde eingeräumte Möglichkeit des Widerrufs.
Art. 72 Abs. 1bis	Art. 72 Abs. 1bis ^{1bis} Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzumutbar, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gestehungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.	Die SMP unterstützt die Möglichkeit, dass die zuständige Behörde weitere Massnahmen ergreifen kann, um einen rechtskonformen Zustand herzustellen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz ¹ ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.	Die SMP unterstützt diese Erhöhung der maximalen Belastung auf 150 % des Ertragswertes. Um eine nicht tragbare Verschuldung zu vermeiden, muss auch die Rentabilität überprüft werden.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Art. 75 Abs. 1 Bst. e ¹ Keine Belastungsgrenze besteht für: e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund ein eines rechtskräftigen Gerichtsentscheid über die Ehescheidung oder Ehetrennung.	Die SMP unterstützt diese Ausnahmen von der Höchstbelastung.
Art. 79 Abs. 2	Art. 79 Abs. 2 ² Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.	Entspricht Änderung vom EJPD zu WBF.
Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht Art. 58 Abs. 1	Art. 58 Abs. 1 ¹ Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.	Entspricht Änderung vom EJPD zu WBF.

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 Basel-Landschaft Regierungsrat
Adresse / Indirizzo	Rathausstrasse 2 4410 Liestal
Datum / Date / Data	Liestal, 17. 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

Anlass für die Revision ist die Motion 22.4253 «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der WAK-S. Der Bundesrat ist beauftragt, einzelne Aspekte des bäuerlichen Bodenrechts im Nachgang zur gescheiterten Vorlage AP22+ zu prüfen und eine angepasste Vorlage als eigenständiges Geschäft dem Parlament bis spätestens Ende 2025 zu unterbreiten. Im Fokus des Auftrages steht neben dem Selbstbewirtschaftungsprinzip, der Position der Ehegatten auch die Stärkung des Unternehmertums. Dabei sollen auch die Rahmenbedingungen und die wirtschaftlichen Betriebsstrukturen verbessert werden.

Der erläuternde Bericht ist in einzelnen Teilen eher oberflächlich abgefasst. Erkenntnisse aus Vollzug und Rechtsprechung sind wenig berücksichtigt und es fehlt die Analyse der Veränderungen in Gesellschaft, Familie und Landwirtschaft. Ziele und Mittel des BGGB sind in Artikel 1 BGGB festgehalten und müssen weiter gestärkt werden. Dass die Landwirtschaftsbetriebe grösser geworden sind und neue Bedürfnisse bestehen, ist zu berücksichtigen.

Der Markt für landwirtschaftliche Grundstücke und landwirtschaftliche Gewerbe ist und bleibt klein. Wir stellen fest, dass Nicht-Selbstbewirtschafter und Käufer, welche eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung beanspruchen wollen, vermehrt auftreten. Die Stärkung der Selbstbewirtschaftung durch griffigere Bestimmungen wird deshalb begrüsst. Der Erwerb von Landwirtschaftsland durch das Gemeinwesen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, nimmt weiterhin zu. Solche Vorhaben sind durch das BGGB zwar nicht zu verhindern, doch fordern betroffene Grundeigentümer als Entschädigung regelmässig Realersatz. Erwerben Kantone und Gemeinden ohne Prüfung und Bewilligung Realersatz, so treiben sie damit die Preise in für Selbstbewirtschafter unerschwingliche Höhen. Das ist zu unterbinden, da dies eines der Ziele des BGGB untergräbt (die Bekämpfung übersetzter Preise für landwirtschaftlichen Boden).

Es folgen unsere Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln:

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress gestützt auf die Artikel 26, 36, 104 und 122 der Bundesverfassung ¹	Zustimmung	
Ersatz eines Ausdrucks In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch «WBF».	Zustimmung	Sowohl BGGB wie auch LPG sind Ergänzungserlasse zum ZGB. Beide setzen umfassende Kenntnisse des Fachgebietes Landwirtschaft voraus. Eine Verschiebung der Zuständigkeit vom EJPD zum WBF und dort zum Bundesamt für Landwirtschaft macht deshalb Sinn und wird von uns begrüsst.
<i>Art. 4 Abs. 2</i> 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.	Zustimmung - Ergänzung 2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von mindestens drei Vierteln an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.	Die Formulierung muss ergänzt werden, da eine Beteiligung von genau $\frac{3}{4}$ kaum je erreicht wird und dies so wohl auch nicht beabsichtigt war. Mit der Ergänzung «mindestens» wird die Regelung verständlich und klar. Die Formulierung stimmt damit sinngemäss auch mit der Regelung in Art. 9 Abs. 3 überein.
<i>Art. 9 Abs. 3</i> 3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft	Zustimmung	Ein Gesuch 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, insbes. durch spätere Änderungen der Zusammensetzung von AG's

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<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>oder GmbH's.</p> <p>Die Bewilligungsbehörde wird die Erwerbsbewilligung 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><i>Art. 10 Abs. 1</i></p> <p>1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenzzinssatz verzinst 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</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Heute besteht eine Diskrepanz zwischen der Definition des Ertragswertes auf Stufe Gesetz und auf Stufe Verordnung bzw. Schätzungsanleitung. Die Definition wird auf jene der Schätzungsanleitung angepasst, was wir begrüßen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
mehrerer Jahre abgestellt.		
<p><i>Art. 18 Abs. 4</i></p> <p>4 Diese Investitionen werden 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>Zustimmung</p>	<p>Die heute gültige Abschreibungsdauer aller Investitionen auf 10 Jahre ist je nach Investition sehr kurz. Das kann zu Ungerechtigkeiten / Benachteiligungen unter den Generationen, den Erben, den Geschwistern oder den Scheidungswilligen führen.</p> <p>Wir unterstützen die neu nach Kategorien Abschreibungen von Investitionen. Hofübergaben können so zwar teurer werden, jedoch gegenüber den anderen Miterben «gerechter».</p>
<p><i>ZGB</i></p> <p><i>Art. 213</i></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</p>	<p>Zustimmung – Ergänzung</p> <p>Antrag: Art. 213 Abs. 3 (neu) ZGB:</p> <p>3 Investitionen werden nach Massgabe von Art. 18 Abs. 4 BGG angerechnet.</p>	<p>Art. 213 ZGB ist analog Art. 18 Abs. 4 BGG anzupassen. Heute sind die Art 213 ZGB, Art. 18 und 52 BGG sinn gemäss gleichlautend, was weiterhin der Fall sein muss. Das ist besonders bei Scheidungen wichtig. Es soll keine Interpretationslücken zwischen ZGB und BGG geben.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Vermögensverhältnisse des Ehegatten, dem das landwirtschaftliche Gewerbe gehört.		
<p><i>Art. 42 Abs. 1</i></p> <p>1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen:</p> <p>1. jeder Nachkomme des Veräusserers;</p> <p>2. der Ehegatte des Veräusserers;</p> <p>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>	Zustimmung	Mit dieser Ergänzung im Vorkaufsrecht wird der Ehepartner bessergestellt und die oft konfliktgeladene Situation dadurch entspannt.
<p><i>Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2</i></p> <p>1 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräussert, so ha-</p>	Zustimmung	Siehe Ausführungen zu Art. 42 Abs. 1 BGBB

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>ben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>2. jeder Nachkomme, der Ehegatte, jedes Geschwister und Geschwisterkind so-wie der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten;</p>		
<p><i>Art. 52 Abs. 2</i></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><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. f</i></p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden</p>	<p>Zustimmung - Ergänzung</p>	<p>Nach geltendem Recht kann eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot bewilligt werden, wenn auf einem zu einem landw. Grundstück oder einem Teil davon, ein Baurecht zugunsten des Pächters eines landw. Gewerbes errichtet werden soll. Diese Lösung ist in der Praxis dann beliebt, wenn der Grundeigentümer / Verpächter nicht selbst investieren will. Die vorliegende Möglichkeit erhöht</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;	f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters <u>eines landwirtschaftlichen Gewerbes</u> errichtet werden soll;	den Handlungsspielraum der investitionswilligen Betriebsleiter und bewahrt gleichzeitig den Verpächter vor kostspieligen Investitionen, die er nicht tätigen will oder kann.
<p><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. j (neu)</i></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 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	Zustimmung	<p>Die Notwendigkeit zur Spezialisierung ist auf den Landwirtschaftsbetrieben zur Norm geworden. Damit soll die strukturelle Verbesserung landwirtschaftlicher Gewerbe vereinfacht werden.</p> <p>Zur Erhöhung der unternehmerischen Entscheidungsfreiheit, der Möglichkeit zur Spezialisierung und zur Verbesserung der Situation bei der Betriebsnachfolge unterstützen wir diese Möglichkeit der Realteilung für landwirtschaftliche Gewerbe.</p> <p>Die bei der Teilung entstehenden landw Gewerbe müssen ausdrücklich ohne die Möglichkeiten von Art. 7 Abs. 4 auskommen. Es gilt die Errichtung zusätzlicher Bauten zu verhindern.</p>
<p><i>Art. 61 Abs. 1</i></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>Zustimmung - Ergänzung</p> <p>1 Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder Aktien und Stammanteile <u>oder 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>	Die Bewilligungsbehörden sind vermehrt mit Gesuchen um Erteilung einer Erwerbsbewilligung an juristische Personen konfrontiert. Eine Klärung der hierfür geltenden Regeln ist daher willkommen. Durch die explizite Erwähnung von Stimmrechten wird die Rechtssicherheit noch mehr verbessert.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 62 Bst. h</i></p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:</p> <p>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 Ar. 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 höchst zulässigen Preis, wieder gleiche Voraussetzungen. Die Möglichkeit der unkontrollierten Preistreiberei und der Landhortung durch Kantone und Gemeinden wird beendet, so wie es der Zweck des BGG ist (Art. 1 Abs. 1 BGG).</p> <p>Die Notwendigkeit, Dimensionierung und Ausgestaltung von solchen Projekten bleiben von dieser Änderung unberührt. Beim Kauf von Realersatz werden jedoch im Sinne des BGG allgemein gültige Regeln eingeführt, weshalb diese Änderung ausdrücklich begrüsst wird.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. d</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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</p>	<p>Zustimmung - Ergänzung</p> <p>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone nach Artikel 17 Absatz 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt oder ein Objekt (...)</p>	<p>Art. 17 Abs. 2 RPG sind keine Schutzzone. Deshalb ist die Änderung auf Absatz 1 zu beschränken.</p> <p>Die Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip soll nur gewährt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass er durch den Erwerb des landwirtschaftlichen Grundstückes die Schutzziele langfristig sicherstellen kann, weil andere Massnahmen nicht genügen.</p> <p>Auf diese Weise unterstützt das BGG auch die Umsetzung des NHG im Bereiche der Schutzobjekte und die Koordination mit dem RPG.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>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>Die Änderung von Bst. d wie vorgeschlagen wird ausdrücklich begrüsst.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. e</i></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>Zustimmung</p>	<p>Die Erwähnung der Objekte des Naturschutzes ist nicht (mehr) erforderlich. Diese sind bereits in Bst. d ausreichend und präzise erwähnt.</p>
<p><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. h</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:</p> <p>h. maximal eine Quote von einem Viertel an Kapital und</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- und Stimmrechte ebenfalls natürlichen Personen gehören (Art. 9 Abs. 3 E-BGBB).</p> <p>Art. 61 Abs. 1 E-BGBB unterstellt neu die Übertragung von Anteilen und Stimmrechten von Aktiengesellschaften und</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
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.		GmbH, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, ausdrücklich der Bewilligungspflicht. Maximal 25% 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 von nicht selbstbewirtschafteten gehalten werden. Dafür ist ihnen wie vorgeschlagen eine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftsprinzip zu gewähren.
<i>Art. 71 Abs. 1</i> 1 Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.	Zustimmung - Ergänzung 1 Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder <u>Bedingungen oder</u> Auflagen nicht einhält.	Eine Erwerbsbewilligung kann heute nur dann widerrufen werden kann, wenn sie mittels falscher Angaben erschlichen wurde. Die Erweiterung bzw. Präzisierung wird begrüsst. Das BGBB bezweckt, die Rolle der Selbstbewirtschaftenden beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken. Die kantonalen Behörden können in ihrer Verfügung bei Bedarf Nebenbestimmungen in Form von Bedingung oder Auflagen beifügen, ohne dass dies ausdrücklich in einer gesetzlichen Norm erwähnt wird.
<i>Art. 72 Abs. 1bis</i> 1bis Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die	Änderung 1bis Erweist sich <u>die Berichtigung des Grundbuches durch die Rückabwicklung des nichtigen Rechtsgeschäftes</u> eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen <u>im Einklang mit Art. 1 Abs. 1 BGBB zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes</u> anordnen, <u>namentlich die Veräusserung an einen Selbstbewirtschaftler</u> . Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von	Die Berichtigung des Grundbuches besteht oft darin, dass die vor der Eintragung des Geschäfts bestehenden Eigentumsverhältnisse wieder herbeigeführt werden müssen. Beim Widerruf einer Erwerbsbewilligung bedeutet dies meistens die Rückabwicklung des Grundstückskaufs. Besondere Umstände können diese Rückabwicklung des Geschäftes verunmöglichen. Solche Umstände können etwa der Tod einer der Vertragsparteien oder die Unmöglichkeit der Finanzierung sein. Es könnte sein, dass die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnisse dann bestehen

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>bleiben, weil sie aufgrund der Umstände nicht berichtigt werden können.</p> <p>Die Bewilligungsbehörde, soll im Einvernehmen mit den betroffenen Parteien die Berichtigung des Grundbuches auf andere Weise richtigstellen können. Im Vordergrund steht die Veräusserung an einen Selbstbewirtschafter allenfalls gefolgt oder kombiniert mit einer öffentlichen Ausschreibung (Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGGB).</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist nicht anwendbar, da keine Forderungen einzutreiben sind.</p>
<p><i>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz</i></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 bei Investitionen. Dafür sollen dem Betriebsleiter und seinen Gläubigern mehr finanzieller Spielraum und Eigenverantwortung gewährt werden.</p> <p>Die Belastungsgrenze liegt seit der Einführung des BGGB bei 135% des Ertragswertes. In dieser Zeit haben mehrere Revisionen der Ertragswertschätzung die Ertragswerte angehoben, was den finanziellen Spielraum, ausgedrückt in Franken, ebenfalls erhöht hat. Durch die Anhebung der Belastungsgrenze wird dieser noch einmal angehoben.</p> <p>Durch die Beibehaltung und den Ansatz von 150% trägt die Belastungsgrenze der Zielsetzung der Verhütung der Überschuldung (Art. 1 Abs. 2 Bst. b BGGB) weiterhin genügend Rechnung. Die Beibehaltung der Belastungsgrenze wird von uns ausdrücklich begrüsst.</p>
<p><i>Art. 75 Abs. 1 Bst. e</i></p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Wichtig ist, dass die Bewilligungsbehörde die Tragbarkeit der Gesamtverschuldung prüft und somit die Höhe der richterlich</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
1 Keine Belastungsgrenze besteht für: e. Grundpfandrechte in Form 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.		festgesetzt Abfindung hinterfragt.
<i>Art. 79 Abs. 2</i> 2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.	Zustimmung	
Das Bundesgesetz vom 4. Oktober 19856 über die landwirtschaftliche Pacht wird wie folgt geändert:		
<i>Art. 58 Abs. 1</i>	Zustimmung	

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.		

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	Stiftung Landschaftsschutz (SL-FP)
Adresse / Indirizzo	Schwarzenburgstrasse 11 3007 Bern
Datum / Date / Data	17. 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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Wir finden es sinnvoll, das BGBB periodisch an die geänderten Rahmenbedingungen, insbesondere für die Landwirtschaft, anzupassen. Doch soll sich der Umfang der vorgesehenen Teilrevision *auf die Inhalte der Motion beschränken*. Es ist sehr fragwürdig und aus rechtsstaatlichem Blickwinkel abzulehnen, quasi im Fahrwasser von Motion und Teilrevision, zudem halb versteckt (zB ohne Hinweis in der Übersicht des Erläuternden Berichts), die *Vollzugsbedingungen anderer Politikbereiche zu verschlechtern*. Die aktuell vorgesehenen Änderungen in den Artikeln 62 und 64 würden den *Handlungsspielraum der Kantone beim Vollzug von NHG, GSchG und WBG empfindlich schmälern*.

Fragwürdig sind die vorgeschlagenen Änderungen in diesen beiden Artikeln auch deshalb, weil die *Begleitgruppe ausschliesslich aus landwirtschaftlichen Interessenvertretern zusammengesetzt* war. Die Absicht gewisser landwirtschaftlicher Kreise, den Landerwerb für Naturschutzzwecke einzuschränken, kommt in dieser Vernehmlassungsvorlage deutlich zum Ausdruck, zum Beispiel indem künftig die *nationale* Bedeutung des Objekts vorausgesetzt wäre.

Es ist auch für die Stiftung Landschaftsschutz unbestritten, dass der Biotopschutz weiterhin primär durch die raumplanerischen Instrumente und mit verwaltungsrechtlichen Verträgen (mit den Bodenbewirtschaftern) umgesetzt werden soll. Es handelt sich hier um zwei *bewährte Instrumente*. Doch gibt es immer wieder Fälle, wo im Interesse eines *langfristig wirkungsvollen Biotopschutzes* der Landerwerb durch ein Gemeinwesen oder eine Naturschutzorganisation notwendig ist. Allein schon die politischen und finanziellen Rahmenbedingungen verhindern, dass dieses Instrument zu exzessiv eingesetzt wird. Gerade in bestehenden (grundeigentümergebundenen) Schutzzonen ist ein Landerwerb nur höchst selten notwendig.

Der Erläuterungsbericht erkennt teilweise die effektiv gelebten Verhältnisse. So wird auf Seite 15 der Landerwerb durch den *Bund* gestützt auf Art. 15 NHG thematisiert, der aber so gut wie nie zur Anwendung kommt.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 64 Abs. 1	<p>1. Von den vorgesehenen Änderungen ist abzu- sehen.</p> <p>2. Art. 64 Abs. 1 soll vielmehr wie folgt präzisiert werden:</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umge- bung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes <u>Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1</u> <u>NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert</u></p>	<p>1 Ausgangslage</p> <p><u>1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:</u> Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Natur- schutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen In- teresse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,</p> <ul style="list-style-type: none">wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGBB) oder

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>werden soll oder <u>ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll</u>;</p> <p>e. bis <u>das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird</u>;</p>	<ul style="list-style-type: none"> wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGGB). <p>Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.</p> <p><u>1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:</u> Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGGB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. Ein Erwerb ist <i>ausgeschlossen</i>, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Das Grundstück muss in einer <i>Schutzzone</i> liegen (Bst. d) oder es muss ein <i>Objekt des Naturschutzes erhalten</i> werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1). Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele <i>zweckmässig</i> ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden. Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht <i>übernommen</i> werden. Die Erwerbsbewilligung kann mit einer <i>Auflage</i> ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.</p> <p><u>1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:</u></p> <p>Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ • der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind. <p>2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz</p> <p><u>2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:</u></p> <p>Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.</p> <p>a) Ausser Betracht für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber ökologisch wertvollen Gebieten, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteins-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>strukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.</p> <p>b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden. Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig unklar. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.</p> <p>Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.</p> <p>c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.</p> <p>d) Stark erschwert würden im Übrigen auch Public-private-Partnership-Projekte. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.</p> <p>e) Diese Ausführungen zeigen, dass die Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.</p> <p><u>2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:</u> In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64. Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.</p> <p>3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz</p> <p>Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.</p> <p>Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass «die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen» (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.</p> <p>Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse</p> <p>Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:</p> <p>a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt. Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden. • Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar Nachteile für Selbstbewirtschaftende. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt. • Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2). <p>b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Saniierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resoluteres Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3). • Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint,

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.</p> <p>c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dass eine Enteignung faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns absurd und rechtlich nicht umsetzbar. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung. • Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich. <p>5 Begründung für eigene Änderungsanträge</p> <p>Art. 64 Abs. 1 Bst. e: Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «<i>Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG</i>» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren <i>Aufwertung</i> und allenfalls <i>Erweiterung</i>. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>mit dem Ziel des <i>ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG</i> im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.</p> <p><u>Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):</u> Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).</p>
Art. 62 Bst. h	<ol style="list-style-type: none"> 1. Auf die vorgesehene Änderung ist zu verzichten. 2. Der aktuell gültige Gesetzestext soll unverändert beibehalten werden. 	<p>1 Ausgangslage</p> <p>Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.</p> <p>2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften</p> <p>Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.</p> <p>Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüßen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).</p> <p>3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG</p> <p>Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse</p> <p>Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässerverschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.</p>

Office fédéral de l'agriculture
envoi par email

Sierre, le 17 décembre 2024

**Prise de position de Pro Natura Valais
concernant la modification de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR)
(Mise en œuvre de la motion 22.4253 CER-E « Découplage du droit foncier rural de
la mise en œuvre de la PA22+ »)**

Monsieur le Conseiller fédéral,
Mesdames, Messieurs,

Nous vous remercions de nous avoir donné la possibilité de participer à la procédure de consultation concernant la modification de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). En tant qu'organisation qui s'engage pour la protection de la nature et du paysage et qui peut par conséquent acquérir des terrains à des fins de protection, nous sommes concernés par les modifications apportées à l'art. 62, let. h et à l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR. Nous vous remercions par avance de la prise en compte de nos propositions et vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, Mesdames, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.

Jérémy Savioz
Chargé d'affaires cantonal



En bref

Les modifications prévues de l'**art. 64, al. 1, let. d et e**, auraient des conséquences négatives graves sur la protection de la nature et engendreraient des coûts élevés. Elles vont à l'encontre des buts de la Constitution et de la loi. Un intérêt public à ces modifications n'est pas manifeste. **Nous nous opposons** clairement à ces modifications et proposons d'autres précisions.

La modification prévue de l'**art. 62, let. h**, entraverait fortement les collectivités publiques dans la mise en œuvre des prescriptions sur la protection des eaux, notamment en matière de protection contre les crues, et nuirait aux intérêts publics. **Nous nous opposons** clairement également à cette modification.

Présentation détaillée

1. Procédure discutable lors de l'élaboration du projet

Le projet du Conseil fédéral visant à modifier les art. 62 et 64 entraverait la protection de la nature et la protection contre les crues, alors que l'objet du mandat parlementaire confié au Conseil fédéral ne le prévoyait pas. Ainsi, dans le cadre de la [Motion CER-E 22.4253](#) (« Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+ »), le Conseil fédéral a été chargé d'élaborer un projet de révision partielle de la LDFR avec le concours « des parties intéressées et d'experts du domaine ». Le projet devait notamment porter sur l'exploitation à titre personnel, la position des conjoints et le renforcement de l'esprit d'entreprise. Il n'était **pas du tout question d'affaiblir la protection de la nature et des eaux**. Tel n'était pas non plus l'objectif des autres motions relatives à la LDFR (voir la [Motion 17.4203](#), « Droit foncier rural. Compléter les art. 61 et 66 LDFR », et le [Postulat 17.3916](#), « Faciliter la reprise des terres et des exploitations agricoles »).

À cela s'ajoute que le groupe d'expert-es institué par le Conseil fédéral était composé **exclusivement de représentant-es de la Conférence des services de l'agriculture cantonaux (COSAC) et des groupements d'intérêts agricoles**. Pourtant, comme des questions liées à la protection de la nature sont abordées (protection des biotopes et des espèces, revitalisation des eaux, protection contre les crues), il aurait fallu faire appel à des spécialistes de la protection de la nature, tels que les offices cantonaux de protection de la nature, l'OFEV et les organisations de protection de la nature.

Les modifications des art. 62 et 64 ne peuvent donc se fonder sur un mandat du Parlement et n'ont pas non plus été élaborées par des personnes compétentes et des parties concernées par le mandat étatique de protection de la nature.

2. Rejet des modifications de l'art. 64 ; autres propositions de modification

Demandes

Demandes concernant l'art. 64, al. 1, let. d et e :

1. Nous nous opposons aux modifications proposées.
2. L'art. 64, al. 1 doit être modifié comme suit :
 - d. l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection ;
 - e. l'acquisition permet de conserver, restaurer ou agrandir un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection ou ~~un objet relevant de la protection de la nature~~ un biotope selon l'art. 18, 18a ou 18b, al. 1, LPN, ou l'acquisition permet la compensation écologique selon l'art. 18b, al. 2, LPN ;
 - e.^{bis} l'immeuble agricole est acquis en remploi pour les besoins selon la let. d ou e ;

Motivation

2.1 Contexte

2.1.1 Acquisition de terrain selon l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR :

Aujourd'hui, les collectivités publiques (Confédération, cantons, communes) ou les organisations de protection de la nature (associations ou fondations qui se consacrent à la protection de la nature dans l'intérêt public) peuvent exceptionnellement acquérir des terrains agricoles,

- si l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection (art. 64, al. 1, let. d, LDFR) ou
- si l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection, ou un objet relevant de la protection de la nature (art. 64, al. 1, let. e, LDFR).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, est considéré comme un objet relevant de la protection de la nature un biotope digne de protection au sens de l'art. 18 LPN (voir [ATF 147 II 385](#) [=TF 2C_1069/2020] du 27.10.2021, consid. 8.3.). Un biotope est digne de protection lorsqu'il abrite des espèces animales et végétales menacées (art. 14, al. 3, OPN). L'arrêt du Tribunal fédéral cité a été rendu à la suite de l'acquisition d'un terrain par la Station ornithologique de Sempach, autorisée par le Tribunal cantonal du Valais, afin de protéger le hibou petit-duc (Petit-duc scops), une espèce en danger. L'Office fédéral de la justice a voulu empêcher l'acquisition, mais a perdu devant le Tribunal fédéral. Il semblerait que les modifications apportées à l'art. 64 visent à contourner cet arrêt du Tribunal fédéral.

2.1.2 Réglementation actuellement restrictive : petite partie des surfaces concernée :

En vertu de l'actuel art. 64, al. 1, let. d ou e, LDFR, l'acquisition de terrain agricole est déjà fortement restreinte. L'acquisition d'un terrain n'est en effet possible que si des conditions spécifiques et précises sont remplies de manière cumulative :

- Une acquisition est *exclue* lorsque l'immeuble fait partie d'une entreprise agricole.
- Une acquisition est *exclue* en cas d'exercice d'un droit de préemption.
- L'immeuble doit être situé dans une *zone à protéger* (let. d) ou un *objet relevant de la protection de la nature* doit être *conservé* (let. e). En d'autres termes, l'immeuble doit présenter une valeur écologique particulière. Pour la précision de l'expression « objet relevant de la protection de la nature », voir le ch. 2.1.1 ci-dessus).
- Une acquisition est autorisée uniquement si elle est *indiquée* pour la conservation ou la réalisation des objectifs de protection ; l'intérêt public des mesures prévues sur l'immeuble doit être démontré.
- Les baux existants doivent être *repris* conformément au droit du bail à ferme.
- L'autorisation d'acquisition peut être assortie d'une *charge* imposant la poursuite de l'exploitation agricole.

Les surfaces acquises en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR sont importantes pour la biodiversité, mais elles ne représentent qu'une **petite partie des surfaces qui changent de propriétaire dans l'ensemble de la zone agricole**. Ainsi, dans le canton de Zurich (qui compte 73 000 ha de surface agricole utile), seuls quelques hectares, voire quelques dizaines d'hectares de terrain sont acquis chaque année en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR, dont une part considérable par le canton lui-même (voir le rapport agricole 2018 du canton de Zurich [en allemand] sur <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, p. 13 ; renseignement téléphonique du 5 septembre 2019 de l'office du paysage et de la nature de Zurich). Il n'existe visiblement pas de statistiques à ce sujet à l'échelle de la Suisse.

2.1.3 Acquisition de terrain selon les modifications prévues de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR :

La modification vise à réduire massivement les modes d'acquisition exceptionnels sus-mentionnés. Désormais, une acquisition exceptionnelle ne sera possible que

- s'il existe déjà une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT ou qu'un objet d'importance nationale au sens de la LPN est concerné, et si en outre
- l'acquéreur-euse prouve que les intérêts à protéger sont mieux garantis à long terme par l'acquisition de l'objet.

2.2 Conséquences négatives graves sur la protection de la nature

2.2.1 Forte entrave à l'acquisition de terrain à des fins de protection de la nature :

Contrairement à la situation actuelle, les modifications de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR ne permettraient plus aux collectivités publiques ni aux organisations de protection de la nature d'acquérir un immeuble si celui-ci n'est pas protégé formellement (zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT) ou ne constitue pas un objet d'importance nationale au sens de la LPN. Ces organismes devraient en outre apporter la preuve d'une meilleure protection.

a) Seraient désormais **exclus** de l'acquisition, d'une part, tous les immeubles agricoles comportant des **zones** non formellement protégées ni inscrites à un inventaire fédéral, mais **présentant une valeur écologique**, comme les prairies sèches ou humides, les

terrains situés en zone alluviale, les prairies à structures rocheuses (rochers, éboulis), les mares et les étangs, les haies, les structures en mosaïque de forêts et prairies, d'autres surfaces herbagères riches en espèces, les friches, les forêts et les zones tampons autour de sites protégés. Dans ce contexte, il est important de savoir qu'en Suisse, seule une petite fraction des surfaces abritant des espèces animales et végétales rares ou menacées est formellement protégée (au sens de l'art. 17 LAT). Une telle protection n'est souvent envisagée qu'en cas de projet concret ou de mise en danger (p. ex. utilisation à des fins de loisirs). En règle générale, les forêts (qui peuvent être assimilées à des immeubles agricoles en vertu de l'art. 2, al. 2, let. b, LDFR) ne font pas l'objet d'une protection formelle, même si elles abritent des grands tétras ou des chauves-souris au bord de l'extinction. Il existe également des biotopes d'importance régionale ou locale qui ne sont pas protégés par une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT.

Dans ce contexte, nous souhaitons souligner qu'un milieu naturel peut présenter une valeur écologique non seulement en raison de la présence de plantes, mais aussi en raison de la présence d'espèces animales menacées (voir art. 14, al. 3, OPN). Il s'agit en premier lieu d'espèces animales figurant comme menacées dans les listes rouges. Pour survivre, elles dépendent de la conservation et de la restauration de leurs habitats (de plus en plus petits).

b) D'autre part, l'acquisition d'immeubles agricoles situés dans une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT ou dans un objet d'importance nationale au sens de la LPN serait rendue pratiquement impossible, car la collectivité publique ou l'organisation de protection devrait désormais apporter la preuve que « la protection est [...] mieux assurée à long terme » grâce à l'acquisition. **Une telle preuve sur long terme ne peut de fait pas être apportée.** Le contenu exact de cette condition supplémentaire n'est d'ailleurs absolument **pas clair**. Des interprétations divergentes, des pratiques hétérogènes et des procédures judiciaires sont ainsi programmées d'avance. La charge de travail des autorités et des tribunaux nécessaire pour clarifier ces questions serait importante.

Si le Conseil fédéral estime que cette condition supplémentaire est nécessaire pour empêcher, par exemple, qu'une société immobilière puisse acquérir des terrains à titre de placement de capitaux sur la base de l'art. 64, al. 1, let. d ou e – dans l'intention apparente d'une restauration écologique –, il faudrait choisir une autre formulation, plus ciblée. Rendre également difficile ou empêcher l'acquisition par les collectivités publiques ou les organisations de protection de la nature va complètement au-delà de l'objectif.

c) Dans le rapport explicatif, il est indiqué dans le commentaire relatif à « l'art. 64, al. 1, let. d, e, h et i », que les collectivités publiques disposeraient d'un droit d'expropriation à titre d'alternative. Ce faisant, le Conseil fédéral oublie d'une part que le droit de l'expropriation s'applique uniquement lorsqu'aucun accord n'est possible, d'autre part que **l'expropriation est une solution insatisfaisante pour toutes les parties**. Les conflits ne seraient pas résolus, mais amplifiés. Les procédures judiciaires sont, dans ce cas de figure, inévitables. En revanche, l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR a permis jusqu'à aujourd'hui de trouver de bonnes solutions tant pour la protection de la nature que pour l'agriculture. Il s'agit d'un instrument important pour dénouer et désamorcer les conflits.

d) Par ailleurs, les **projets de partenariat public-privé** seraient fortement entravés. À titre d'exemple, on peut citer la renaturation des zones alluviales de la Reuss près de Sins ou des zones alluviales du Rhin près de Rietheim dans le canton d'Argovie, pour

lesquelles une partie des surfaces de renaturation a pu être acquise par des organisations de protection de la nature, qui assument désormais aussi l'effort et les frais d'organisation considérables nécessaires à un entretien adéquat.

e) Ces explications montrent que les **modifications de l'art. 64 seraient radicales**. Elles supprimeraient en grande partie la possibilité d'acquérir des terrains à des fins de protection de la nature. Les modifications ne concerneraient pas seulement l'achat, mais aussi les donations, les échanges de terrains et les legs de terres agricoles. Ces modifications nuiraient clairement au soutien et à la promotion de la biodiversité.

2.2.2 Coûts élevés et charges supplémentaires importantes pour les cantons, les communes et la Confédération :

En Suisse, les organisations de protection de la nature jouent traditionnellement un rôle déterminant dans le soutien et la promotion de la biodiversité. En tant que propriétaires d'immeubles agricoles, elles investissent aujourd'hui d'importantes ressources financières et humaines dans la conservation et la restauration des surfaces. Avec la modification de l'art. 64, le rôle de l'État dans la réalisation des objectifs de biodiversité, qu'il ne peut assumer que partiellement faute de ressources, deviendrait plus important, alors que celui des organisations de protection de la nature serait affaibli. Les modifications de l'art. 64 **coûteraient** dès lors **cher à l'État et à la société**. L'engagement des organisations de protection de la nature dans la protection et l'entretien des immeubles, financé sans l'argent des contribuables et uniquement par des dons, serait bloqué à la situation actuelle des terrains acquis. Le nombre de surfaces proches de l'état naturel et de biotopes correctement entretenus ainsi que l'engagement des organisations de protection de la nature sont pourtant déterminants pour la biodiversité. Si les organisations de protection de la nature n'étaient pas en mesure d'acquérir des surfaces présentant une valeur écologique ou ne pouvaient les acquérir que de manière très limitée, les cantons, les communes et la Confédération devraient prendre en charge les coûts de nouvelles restaurations (indispensables) et de leur entretien. Il en découlerait un besoin accru en personnel au sein des administrations. **Le rapport explicatif ne contient aucune indication sur les conséquences financières et en termes de personnel des modifications de l'art. 64.** Le rapport du Conseil fédéral s'avère par conséquent incomplet sur ce point.

2.3 Contradiction avec les buts de la Constitution et de la loi

La Confédération, les cantons et, indirectement, les communes sont tenus par la Constitution (art. 78 Cst.) de renforcer la protection des biotopes et des espèces en Suisse (voir notamment la Stratégie Biodiversité Suisse). La LPN sert à la mise en œuvre. Or, selon l'art. 1, let. c, LPN, les actions des organisations de protection de la nature doivent être soutenues. **En réalité toutefois, les modifications de l'art. 64 entraveraient fortement la protection de la nature et iraient donc à l'encontre l'objectif constitutionnel de l'art. 78 Cst.**

En outre, l'intention du législateur qui sous-tend l'actuel art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR consiste à ce que **les règles prévues par la LDFR relatives aux rapports juridiques n'entravent pas la protection de la nature, du patrimoine et du paysage, mais la favorisent** (STALDER/BANDLI, in : Union Suisse des Paysans [éd.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2^e éd. 2011, ch. marg. 32 ad art. 64). **La modification prévue irait à l'encontre de cette intention.**

Il convient également de rappeler le but des zones agricoles au sens de l'art. 16 LAT et de l'art. 1 L'Agr : outre la garantie à long terme de la base d'approvisionnement du pays, elles servent à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserment, à la conservation des ressources naturelles et à assurer l'équilibre écologique.

2.4 Motivation insuffisante des modifications ; absence d'intérêt public

Le rapport explicatif ne démontre pas la nécessité réelle d'une modification (p. ex. des problèmes créés par le droit en vigueur) ni un intérêt public à cette modification. Les raisons avancées pour les modifications se limitent aux brèves mentions suivantes dans le rapport explicatif :

a) Rapport explicatif, ch. 2.2.1 : Les modifications renforceraient le principe de l'exploitation à titre personnel.

- Cet argument ne tient pas la route, car le principe de l'exploitation à titre personnel (art. 1, al. 1, let. b, LDFR) a toujours eu pour but d'exclure « du marché foncier tous ceux qui cherchent à acquérir les entreprises et les immeubles agricoles principalement à titre de placement de capitaux ou dans un but de spéculation » (Message LDFR, FF 1988 III 906 ; dans ce sens également : SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in : Union Suisse des Paysans [éd.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2^e éd. 2011, ch. marg. 8 ad art. 1 ; voir aussi le Rapport explicatif, ch. 1.2.4). Or, l'acquisition de terrains agricoles au sens de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR consiste en l'acquisition d'immeubles par une collectivité publique ou une organisation de protection de la nature en vue d'assurer ou d'améliorer la protection de la nature. **Il ne s'agit donc manifestement pas d'une acquisition de terrain à des fins de placement de capitaux ou de spéculation.** La modification ne peut donc pas être justifiée par le principe de l'exploitation à titre personnel.
- L'interdiction *de facto* de l'acquisition de terrains par les collectivités publiques et les organisations de protection de la nature serait même **préjudiciable aux exploitant-es à titre personnel**. En effet, lorsqu'une collectivité publique ou une organisation de protection acquiert du terrain, elles confient généralement les soins et l'entretien aux agriculteur-rices. En raison du plafonnement légal des fermages, les agriculteur-rices sont dans une situation nettement plus favorable lorsqu'ils prennent à bail des terres que lorsqu'ils doivent les acheter et payer des intérêts sur le capital investi (ex. : fermage pour 1 ha de prairie env. CHF 600.-/an ; prix de vente env. CHF 60 000.- ; à un taux de 3 % par an ; ce qui revient à un intérêt sur le capital investi de CHF 1800.-/an).
- On peut en outre retenir ce qui suit : une acquisition à des fins de protection de la nature **n'exclut pas une utilisation agricole. Au contraire, celle-ci reste en règle générale nécessaire** et peut également être garantie juridiquement par des charges selon l'art. 64, al. 2, LDFR. Les terrains en question conservent dès lors leur caractère agricole et restent soumis à la LDFR.
- Par ailleurs, les acquisitions autorisées en vertu de l'art. 64, al. 1, let. d et e, LDFR ne représentent qu'une **petite partie** des surfaces qui changent de propriétaire dans l'ensemble de la zone agricole (voir à ce sujet le ch. 2.1.2 ci-dessus).

b) Rapport explicatif, ch. 2.3.3 : La législation et la jurisprudence dans le domaine des objets à protéger auraient évolué et l'application des règles de protection concrètes serait assurée même sans l'acquisition des immeubles en question.

- Le rapport n'explique pas dans quelle mesure l'application des règles de protection doit être mieux garantie aujourd'hui et rien ne permet de le comprendre. La réalité démontre plutôt que **l'état des sites protégés est insuffisant**. Cela se manifeste déjà dans le cas des sites protégés d'importance nationale (la situation n'est probablement pas meilleure pour les sites d'importance régionale ou locale) : « Les trois quarts des objets ne sont pas mis en œuvre ou le sont insuffisamment. En 2021, soit 30 ans après l'entrée en vigueur des premiers inventaires, la mise en œuvre des biotopes d'importance nationale accuse un fort retard et les déficits sont considérables. [...] Une action résolue doit à présent être menée pour empêcher des pertes de qualité et, par conséquent, des mesures d'assainissement supplémentaires dans les biotopes. Il demeure urgent de renforcer les mesures de protection et d'entretien des biotopes d'importance nationale. » (État de la mise en œuvre des inventaires de biotopes d'importance nationale, OFEV 2022, ch. 3).
- Le rapport explicatif n'aborde pas le fait que la modification touche également des surfaces présentant une valeur écologique pour lesquelles il n'existe aucune règle de protection concrète. Il semble que les auteur·rices du projet de loi aient également été informés de manière partielle sur ce point.

c) Rapport explicatif, commentaire relatif à l'art. 64, al. 1, let. d, e, h et i : Il y aurait des possibilités d'expropriation et le principe qui veut que la protection soit d'abord garantie autrement que par un achat serait applicable.

- Il nous paraît **absurde et irréalisable sur le plan juridique** qu'une **expropriation** puisse primer de fait sur une vente (toujours convenue volontairement). Comme indiqué au ch. 2.2.1 ci-dessus, une expropriation n'aboutit presque jamais à une solution satisfaisante pour les parties.
- Le rapport ne révèle pas en quoi consiste l'intérêt public visant à empêcher des solutions judicieuses pour toutes les parties concernées, comme l'achat ou l'échange de surfaces.

2.5 Justification de nos propres propositions de modifications

Art. 64, al. 1, let. e :

Le terme « objet relevant de la protection de la nature » englobe les milieux naturels dignes de protection qui ne sont pas formellement mis sous protection. Dans la pratique, cela est souvent méconnu par les autorités et l'acquisition de milieux naturels dignes de protection n'est pas autorisée au motif qu'il n'existe pas de zone de protection. Pour plus de clarté, le terme devrait être remplacé par « *biotope selon l'art. 18, 18a ou 18b, al. 1, LPN* ». L'art. 18 LPN décrit les milieux naturels dignes de protection et est précisé à l'art. 14 OPN. Par ailleurs, il n'est pas seulement important de conserver de tels milieux naturels importants d'un point de vue écologique mais également de les *restaurer* et, le cas échéant, de les *agrandir*. Et ce indépendamment du fait qu'il s'agisse d'un objet digne de protection selon l'art. 18 LPN ou d'un objet selon l'art. 18a ou 18b, al. 1, LPN. Tant la

restauration que l'agrandissement sont d'intérêt public et une acquisition à cet effet serait en principe déjà possible avec la réglementation légale actuelle. En règle générale, les autorités refusent toutefois de telles acquisitions de terrain en indiquant que la loi ne prévoit pas explicitement la restauration ou l'agrandissement d'un objet de protection de la nature comme motif d'acquisition. De plus, une acquisition dans le but d'une *compensation écologique selon l'art. 18b, al. 2, LPN* est également d'intérêt public. Dans l'ensemble, ces précisions permettraient à la Confédération, aux cantons et aux communes d'assumer plus facilement leur obligation de promouvoir la biodiversité (p. ex. en créant des aires de mise en réseau). Ces précisions apporteraient également plus de clarté et permettraient ainsi une mise en œuvre uniforme et conforme à la loi. Il s'agirait d'une contribution importante et nécessaire à la mise en œuvre de la Stratégie Biodiversité Suisse.

Art. 64, al. 1, let. e^{bis} (nouveau) :

Aujourd'hui, il n'est guère possible d'acquérir des immeubles agricoles en remploi (surfaces servant à l'échange) à des fins de protection de la nature. Or, le remploi permet justement de trouver dans la pratique des solutions qui s'avèrent judicieuses pour toutes les parties concernées (voir également les ch. 3.2 et 3.3 ci-dessous sur le remploi).

3. Rejet de la modification de l'art. 62, let. h

Demande

Demande concernant l'art. 62, let. h :

Le texte de loi en vigueur doit être conservé. Nous nous opposons à la modification proposée.

Motivation

3.1 Contexte

La modification prévoit de raccourcir l'art. 62, let. h. Désormais, les collectivités publiques ne pourront plus acquérir sans autorisation des terrains à des fins de remploi dans la mise en œuvre de la protection contre les crues, de la revitalisation des cours d'eau et de la construction de bassins de compensation et de pompage-turbinage dans les centrales hydroélectriques. Selon le rapport explicatif, au ch. 2.2.1, l'acquisition de terrains en remploi doit désormais être autorisée par le biais de l'art. 65, al. 1, let. b.

3.2 Forte entrave à la mise en œuvre des prescriptions sur la protection des eaux

L'art. 62, let. h, LDFR, introduit en 2011 lors de la révision de la loi sur la protection des eaux (LEaux), constitue un moyen important pour les collectivités publiques de mettre en œuvre les prescriptions en matière de protection des eaux. Dans la pratique, le

remploi est un instrument essentiel. Si les conditions restrictives de l'art. 65, al. 1, let. b devaient être remplies pour obtenir un emploi, la mise en œuvre de ces tâches publiques s'en trouverait grandement compliquée. D'une part, les projets visés à l'art. 62, let. h ne constituent souvent pas un « ouvrage ». D'autre part, certains de ces projets n'ont pas été définis dans le cadre d'un plan directeur ou sectoriel. Dans les deux cas, une autorisation n'entre pas en ligne de compte. L'art. 65 vise clairement les projets d'infrastructure de la Confédération (p. ex. des routes ou des installations ferroviaires, électriques ou militaires), mais pas les projets de mise en œuvre de la protection des eaux. En outre, des prix d'acquisition plus élevés ne seraient plus possibles en vertu de l'art. 63, al. 1, let. b en relation avec l'art. 66. Comme indiqué au ch. 1.3.2 du rapport explicatif, il est de plus en plus important d'anticiper les dangers naturels. Rendre plus difficile l'acquisition de terrains en emploi va totalement à l'encontre de ces efforts (nécessaires d'urgence).

La difficulté pour les cantons et les communes d'acquérir des terrains en emploi sur la base de l'art. 65, al. 1, let. b se manifeste d'ailleurs dans les projets de promotion de la biodiversité. Pour ces projets, les autorités chargées de délivrer les autorisations considèrent régulièrement que les conditions de l'art. 65, al. 1, let. b ne sont pas remplies. Plutôt que de limiter l'art. 62, let. h, il serait souhaitable que cet article exempte d'autorisation les acquisitions visant à promouvoir la biodiversité, y compris le emploi pour de tels projets (comme alternative aux compléments de l'art. 64, al. 1, let. e et e^{bis}, que nous proposons au ch. 2 ci-dessus).

3.3 Disposition peu claire de l'art. 65 LDFR

Demeure peu clair le rapport entre l'art. 65, al. 1, let. b, LDFR et l'art. 19, let. a^{bis}, de la loi fédérale sur l'expropriation (LEx), d'après lequel le triple du prix maximal déterminé selon l'art. 66, al. 1, LDFR est expressément admis pour les immeubles agricoles. Si cela devait signifier que la Confédération peut payer le triple du prix maximal en cas de emploi, mais pas le canton ni les communes pour la mise en œuvre des prescriptions (fédérales) sur la protection des eaux, il en résulterait une inégalité de traitement contraire à l'intérêt public. On ne sait pas si les cantons seraient autorisés à fixer eux aussi le triple du prix maximal dans leurs propres lois d'expropriation. Par ailleurs, le texte actuel de l'art. 65, al. 2, LDFR est illogique et devrait impérativement être adapté : en cas de emploi, l'exigence de l'exploitation à titre personnel au sens de l'art. 63, al. 1, let. a s'appliquerait, ce qui rendrait la disposition de l'art. 65, al. 1, let. b caduque.

3.4 Motivation insuffisante de la modification ; absence d'intérêt public

Le rapport explicatif avance que la modification de l'art. 62, let. h vise à renforcer l'exploitation à titre personnel. Selon celui-ci, le régime de l'autorisation en cas de emploi permet de garantir que les prix du terrain ne sont pas surfaits et que son exploitation ne va pas au-delà de ce qui est nécessaire (voir le Rapport explicatif, ch. 2.2.1 et 2.3.3). Dans ce cas également, il convient de souligner que l'acquisition en emploi au sens de l'art. 62, let. h n'est manifestement pas une acquisition de terrain à titre de placement de capitaux ou d'objet de spéculation, de sorte que le principe de l'exploitation à titre personnel n'est pas remis en cause (voir à ce sujet le ch. 2.4 a ci-dessus). En outre, le rapport explicatif n'indique pas dans quelle mesure et pour qui l'acquisition en emploi devrait poser de graves problèmes en pratique. Selon les informations fournies par l'OFEV, il n'existe pas de vue d'ensemble à l'échelle nationale des surfaces (de emploi) acquises sur la base de l'art. 62, let. h. On peut toutefois supposer que la surface totale acquise à des fins de emploi est très limitée. Le partage de parcelles, fréquents dans les projets de

revitalisation ou de protection contre les crues, sont en outre soumis à autorisation (art. 60). Cela permet de garantir que les surfaces acquises à ces fins ne comprennent que les parties nécessaires à cet effet. Le rapport ne démontre pas qu'il existe un intérêt public prépondérant à modifier l'art. 62. Il est au contraire manifeste qu'il existe un intérêt public prépondérant à une application aussi efficace que possible des prescriptions sur les eaux, y compris la protection contre les crues, et donc à l'acquisition de terrains en emploi sans autorisation. La modification doit donc clairement être rejetée.

**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	Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz BPUK Konferenz für Wald, Wildtiere und Landschaft KWL Konferenz Kantonalen Energiedirektoren EnDK
Adresse / Indirizzo	Haus der Kantone, Speichergasse 6, Postfach, 3001 Bern
Datum / Date / Data	17. 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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Die Vorstände von BPUK, KWL und EnDK konzentrieren sich in ihrer Stellungnahme auf zwei Themen, die besonders relevant sind für Hochwasserschutz, Gewässerrevitalisierung, Natur- und Landschaftsschutz, Erhalt der Wasserlebensräume für Fische und Krebse sowie Wasserkraft. Diese Stellungnahme basiert auf Rückmeldungen ihrer Fachkonferenzen der kantonalen Beauftragten für Natur- und Landschaftsschutz (KBNL) und der Jagd- und Fischereiverwalter (JFK).

Wir weisen darauf hin, dass **diese Änderungen die kantonalen Fachstellen für Hochwasserschutz, Gewässerschutz, Fischerei, Natur und Landschaft sowie Energie stark betreffen und wir eine zentrale Anspruchsgruppe sind**. Dennoch wurden wir zur Erarbeitung dieser für uns zentralen Punkte nur spät und punktuell einbezogen.

Wir begrüßen grundsätzlich das Ziel der Vorlage, die Selbstbewirtschaftung zu stärken und zu verhindern, dass mit wertvollem Landwirtschaftsland spekuliert wird.

Die vorgeschlagenen Änderungen von Art. 62 Bst. h sowie Art. 64 Abs. 1 Bst d und e lehnen wir dezidiert ab. Die Revision dieser Bestimmungen gefährdet kantonale Projekte zum Hochwasserschutz, Gewässerrevitalisierung, Natur- und Landschaftsschutz sowie Bau von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken. Das sind öffentliche Interessen, und die Kantone sind auf unkomplizierten Landerwerb angewiesen. Bei beiden Punkten leitet der erläuternde Bericht den Handlungsbedarf nicht her und somit sind für uns die Gründe für diese Änderungen nicht nachvollziehbar.

Im Vergleich zum Kulturlandverlust für andere Zwecke sind die benötigten Flächen für Projekte des Hochwasserschutzes, Revitalisierungen sowie Natur- und Landschaftsschutz vernachlässigbar. Das Gesetz erfüllt also die gewünschte Wirkung der Stärkung des bäuerlichen Grundeigentums in diesen Fällen bereits sehr gut. Die Änderungen von Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst d und e E-BGBB würde das eigentliche Ziel der Vorlage, die Stärkung der Selbstbewirtschaftung, nur unmerklich fördern – auf Kosten der Kantone, die ihre Pflichten und Aufgaben gemäss Bundesgesetzgebung (GSchG und NHG) nur noch sehr eingeschränkt wahrnehmen könnten.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 62 Bst. h	<p>Bisherige Formulierung beibehalten:</p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb: (...)</p> <p>h. durch den Kanton oder eine Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken <u>sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse</u>.</p>	<p>Hochwasserschutz und Renaturierungen sind von Bundesrecht vorgeschriebene Pflichten für die Kantone (Art. 38a GSchG). Sie müssen bei Wasserbau- und Revitalisierungsprojekten Ersatz leisten für betroffene Fruchtfolgeflächen (Art. 41c^{bis} Abs. 2 GSchV). Der Vollzug dieser Aufgaben hat sich in den letzten Jahren in den Kantonen gut eingespielt. Die Wiedereinführung der Bewilligungspflicht würde einen administrativen und finanziellen Mehraufwand für die Kantone bedeuten. Sie müssten zudem vermehrt enteignen – nicht zuletzt auch für die Direktbetroffenen eine sehr unattraktive Lösung – oder Projekte verkleinern bzw. ganz aufgeben. Wir könnten unsere Pflichten und das öffentliche Interesse an einem verlässlichen Hochwasserschutz nur noch eingeschränkt erfüllen. Darüber hinaus würde der Kauf von Realersatzland im Zusammenhang mit dem Bau von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken erschwert.</p> <p>Mit der bisherigen Regelung sind gute Lösungen in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft möglich. Die von solchen Projekten beanspruchte Fläche ist sehr gering (im tiefen einstelligen Prozentbereich) und im Vergleich zum Kulturlandverlust für andere Zwecke vernachlässigbar. Die vorgesehene Neuregelung würde das eigentliche Ziel der Vorlage, die Stärkung der Selbstbewirtschaftung, also nur unmerklich fördern. Die negativen Auswirkungen auf Hochwasserschutz und Revitalisierung überwiegen bei Weitem diejenigen zur Stärkung der Selbstbewirtschaftung.</p> <p>Die Vorstände von BPUK, KWL und EnDK lehnen diese Änderung des BGGB dezidiert ab.</p>

<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e</p>	<p>Bisherige Formulierungen beibehalten:</p> <p>Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:</p> <p>(...)</p> <p>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone <u>liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;</u></p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage <u>oder ein Objekt des Naturschutzes</u> erhalten werden soll;</p> <p>(...)</p> <p>Eventualiter:</p> <p>Falls an einer Einschränkung der Möglichkeiten zum Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke gem. Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e festgehalten werden sollte, müssen die Kantone davon ausgenommen werden, sodass mindestens sie weiterhin vereinfacht Grundstücke erwerben können.</p>	<p>Diese vorgesehenen Änderungen würden die Aufgaben der Kantone im Bereich Natur und Landschaft stark einschränken und behindern: Nicht alle Objekte des Naturschutzes liegen in Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG. Die Kantone sind zudem zuständig für Objekte regionaler und lokaler Bedeutung (Art. 18b Abs. 1 NHG). In diesen Fällen wäre der Landerwerb nicht mehr möglich.</p> <p>Die vorgesehenen Neuformulierungen würden zudem die diejenigen Landkäufe, die noch möglich sind, stark erschweren: Der Nachweis, dass durch den Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind, kann in der Praxis kaum rechtsgenügend erbracht werden. Um ihren gesetzlichen Auftrag gemäss NHG zu erfüllen, müssten die Kantone vermehrt enteignen.</p> <p>Die bisherige Praxis zeigt, dass der Kauf von Landwirtschaftsland durch Kantone zu Gunsten von Natur und Landschaft zurückhaltend erfolgt und ausgewogene Lösungen mit den bisherigen Grundeigentümern angestrebt und auch gefunden werden. Zudem zeigt die Praxis, dass nur rund 5% der durch die Behörde bewilligten Flächen Landhandel infolge Schutz betreffen.</p> <p>Der Vorstand der BPUK lehnt diese Änderungen des BGGB dezidiert ab.</p>
------------------------------------	--	---

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 Obwalden Volkswirtschaftsdepartement Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Adresse / Indirizzo	Amt für Landwirtschaft und Umwelt St. Antonistrasse 4 6060 Sarnen
Datum / Date / Data	Sarnen, 4. Dezember 2024 Regierungsrat Daniel Wyler Volkswirtschaftsdirektor

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Der Kanton Obwalden bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme und beantragt folgende Änderungen/Ergänzungen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 2, Abs. 2	Ergänzung: lit. e. (neu): "Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird."	<p>Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 lit. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem. Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGGB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen lit. e notwendig.</p> <p>Im erläuternden Bericht, S.19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGGB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGGB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Baurechtsnehmer kein Gewerbe hat. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig.</p>
Art. 60 Abs. 1 lit. f	Zustimmung:	Der Kanton Obwalden ist mit dem Baurecht an Pächter auch für landwirtschaftliche Grundstücke einverstanden. Wichtig ist aber, dass das Baurecht weiter dem BGGB unterstellt bleibt, auch wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter selber kein Gewerbe hat (deshalb ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig).

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 62 lit. h	Geltendes Recht belassen:	<p>Der Erwerb von Realersatzland durch die Öffentlichkeit, welcher bewilligungsfrei und ohne Höchstpreisgrenze erfolgen kann, steht im Widerspruch zu den Prinzipien des bäuerlichen Bodenrechts. Damit werden die selbstbewirtschaftenden Kaufinteressierten konkurrenziert bzw. benachteiligt.</p> <p>Dennoch beantragt der Kanton Obwalden das geltende Recht zu belassen. Realersatz, insbesondere für Flächen, die zur Realisierung von Hochwasserschutzprojekten benötigt werden, entspricht der langjährigen Praxis. Einvernehmliche Lösungen werden wo immer möglich dem Weg der Enteignung vorgezogen.</p> <p>Der alternative, bewilligungspflichtige Erwerb von Realersatzland, gestützt auf Art. 65 Abs. 1 lit. b BGG, schafft für die Durchsetzung von Projekten der Öffentlichkeit keine Vorteile bzw. keine bevorteilte Position der Öffentlichkeit bei Landerwerbsverhandlungen.</p>

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	Bauernverband OW
Adresse / Indirizzo	Beckenriederstrasse 34, 6374 Buochs
Datum / Date / Data	17.12.2024 i.V. Linus Ettlin

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht spielt für unsere Landwirtschaft eine zentrale Rolle und hat sich bewährt.

Entsprechend den in Artikel 1 formulierten Zielen fördert es das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine starke bäuerliche Bevölkerung und eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters, auch des Pächters, beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften und wirkt überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Das bäuerliche Bodenrecht entspricht den Erwartungen unserer Gesellschaft, die eine familienfreundliche Landwirtschaft befürwortet, indem es ihnen erlaubt, über ihre Arbeitsinstrumente zu verfügen und eine Kostenstruktur beizubehalten, von der auch die Konsumentinnen und Konsumenten unseres Landes profitieren.

Insgesamt begrüsst der BV OW die vorgeschlagenen Anpassungen, die die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es innerhalb des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen. In einzelnen Punkten sind jedoch Anpassungen der Vorschläge notwendig, damit die Stellung des Selbstbewirtschafters tatsächlich gestärkt wird.

Der BV OW fordert, dass die Begleitbotschaft zu dieser Teilrevision verbessert wird, indem insbesondere die Ziele des bäuerlichen Bodenrechts in Erinnerung gerufen werden. Die Veränderungen, die Anpassungen erfordern (insbesondere die gesellschaftlichen), sowie die Änderungen der Gesetzesartikel sollten genau erläutert resp. erklärt werden. Dies würde sicherstellen, dass subsidiäre Informationen vorliegen und eine Formulierung der Verordnungen im gewünschten Sinn ermöglicht wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	Beim Ingress den Artikel 104a der Bundesverfassung hinzufügen	Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104a einzufügen, der besagt: «Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes; ...».
Art. 2, Abs. 2	e. (neu) Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.	Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 lit. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGGB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen lit. e notwendig.</p> <p>Im erläuternden Bericht, S.19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGGB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGGB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Baurechtsnehmer kein Gewerbe hat. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig.</p>
<p>Art. 4 Abs. 2</p>	<p>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.</p>	<p>Art. 4 Abs. 2 ist wichtig für die Unterscheidung zwischen Gewerben und Grundstücken. Diese Bestimmung hat keine Bedeutung für die Anforderung an die Selbstbewirtschaftung für juristische Personen (siehe nachfolgender Art. 9 Abs. 3).</p> <p>Damit die besonderen Bestimmungen für Gewerbe (z. B. Zuweisungsanspruch zum Ertragswert, Vorkaufsrecht usw.) auch für Aktienpakete von juristischen Personen gelten, muss dieses Aktienpaket neu einen Anteil von 75% an der juristischen Person aufweisen (bisher "Mehrheitsbeteiligung").</p> <p>Die Erhöhung der Beteiligung auf 75 % kann akzeptiert werden, sofern die Anforderung in Art. 9 Abs. 3 auf 90 % (siehe nachfolgende Bemerkungen) erhöht wird. Der Unterschied zu Art. 9 Abs. 3, wo 90 % gefordert werden, ist darum begründet, weil die beiden Bestimmungen unterschiedliche Zwecke aufweisen (Art. 4 Geltungsbereich und Art. 9 Selbstbewirtschaftung).</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>Art. 9 Abs. 3</p> <p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel 90 % 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>Dieser Absatz ist neu und ist wichtig z. B. für die Erwerbsbewilligung. Nur ein Prozentsatz von 90 % entspricht einer Stärkung des Selbstbewirtschafters. Wenn mehrere Personen ein landwirtschaftliches Grundstück im Miteigentum übernehmen, müssen alle diese Personen die Anforderung als Selbstbewirtschafter erfüllen. Wenn mehrere Personen das Grundstück als juristische Person erwerben wollen, dann kann auch ein Nichtselbstbewirtschafter mit einem Anteil an der juristischen Person am Grundstück teilhaben (Anteil bis 25 % gem. Vorschlag Bund). Die Differenz bei juristischen Personen zu natürlichen Personen von einem Viertel ist unverhältnismässig und widerspricht dem Ziel des BGGB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters. Bei einer Differenz von 10 % werden die Verhältnisse der juristischen Personen genug gewürdigt.</p> <p>Die Begründung im erläuternden Bericht auf S. 23 unten (Möglichkeit zur Finanzierung und Begrenzung des Risikos für Familie) widerspricht dem Grundsatz des BGGB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters und zur Förderung des bauerlichen Grundeigentums. Auch bei natürlichen Personen stellt die Finanzierung eine Herausforderung dar. Juristische Personen und natürliche Personen werden mit dem Vorschlag des Bundes ungleich behandelt. Mit der Forderung von 90 % wird diese Ungleichheit verkleinert.</p> <p>Sehr positiv ist, dass nur noch AG oder GmbH als juristische Personen die Selbstbewirtschaftung erfüllen können. Das ist eine echte Verbesserung. Vor allem werden die oft reichen Stiftungen ausgeschlossen. Ebenfalls positiv ist, dass die Aktien von natürlichen Personen gehalten werden müssen.</p>
Art. 10 Abs. 1	Art. 10 Abs. 1	

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenzzinssatz verzinst 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.	Der BV OW unterstützt die neue Definition des Ertragswerts, die bereits bei der letzten Überarbeitung der Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert (in Kraft seit dem 1. April 2018) berücksichtigt wurde.
Art. 18 Abs. 4	<p>Art. 18 Abs. 4 4 Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben:</p> <p>a. Investitionen in Anlagen: 10 Jahre;</p> <p>b. Investitionen in Gebäuden und Meliorationen sowie Zukäufe von Gewerben und Boden: 20 Jahre;</p> <p>c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre.</p>	<p>Es ist eine Vereinfachung erforderlich und es sollte nicht zwischen z. B. dem Bau eines Gebäudes und dem Erwerb eines Gewerbes unterschieden werden, weil es nicht erklärbar ist, weshalb Gebäudeinvestitionen bei einem Gewerbe über 25 aufgerechnet werden, und bei Investitionen in Gebäude nur 20 Jahre. Damit keine Diskussionen über die Abschreibungsdauer entstehen, ist die Jahresdauer fix festzuhalten (das «über» ist zu streichen). Die Verlängerung der Abschreibungsdauer wird jedoch zu höheren Übernahmepreisen für die jüngere Generation führen. Eine noch stärkere Erhöhung der Abschreibungsdauer führt zur Untergrabung des Ertragswertprinzipes.</p> <p>Insgesamt führt dies dazu, dass die Hofübergaben teurer werden. Investitionen innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe müssen bei Bauten und z. B. Zukauf eines Gewerbes oder Boden länger abgeschrieben werden. Wichtig ist aber, dass nur Investitionen angerechnet werden, die innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe gemacht wurden, und dass die Erhöhung wirtschaftlich tragbar sein muss.</p>
Art. 42 Abs. 1	<p>Art. 42 Abs. 1</p> <p>1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräußert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung,</p>	Der BV OW unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräußerers in zweiter Reihe gewährt wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen:</p> <p>1. jeder Nachkomme des Veräusserers;</p> <p>2. der Ehegatte des Veräusserers;</p> <p>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>	
<p>Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2</p>	<p>Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2</p> <p>1 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>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>	<p>Der BV OW unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.</p>
<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p>	<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p> <p>j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7</p>	<p>Der BV OW ist mit dem Baurecht an Pächter auch für landwirtschaftliche Grundstücke einverstanden. Wichtig ist aber, dass das Baurecht weiter dem BGGB unterstellt bleibt, auch wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter selber kein Gewerbe hat (deshalb ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig).</p> <p>Der BV OW unterstützt diese Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. Es ist jedoch wichtig, dass eine Koordination mit dem Raumplanungsgesetz stattfindet,</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.	insbesondere in Bezug auf die Wohnungen.
Art. 61 Abs. 1	Art. 61 Abs. 1 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.	Der BV OW unterstützt die Genehmigungspflicht auch für Gesellschaftsanteile.
Art. 62 Bst. h	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.	Der BV OW unterstützt diese wichtige Anpassung. Käufe zum Realersatz sind gemäss Art. 65 mit Bewilligung möglich. Allerdings ist in der Botschaft darauf hinzuweisen, dass Realersatzkäufe nur nach Art. 65 Abs. 1 lit. b zu bewilligen sind. So werden Realersatzkäufe zu übersetzten Preisen verhindert.
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h 1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn: 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 ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Auflagen	Der BV OW unterstützt diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschafter sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1 Abs. 1, eingehalten werden. Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist diese Neuerung nicht wirklich eine Stärkung des Selbstbewirtschafters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr bietet für die Einhal-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet;</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p> <p>h. maximal eine Quote von einem Viertel 10 % an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz</p>	<p>tung der Schutzinteressen. Wichtig ist, dass die Schutzzonen, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden kann, genau definiert werden.</p> <p>Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e ist der BV OW einverstanden.</p> <p>Entsprechend unserer Forderung von 90 % in Art. 9 Abs. 3 ist die Ausnahme auf 10 % festzulegen. Wichtig ist, dass die Eigentümer der 90 % immer die Anforderungen an Selbstbewirtschafter erfüllen.</p>
Art. 71 Abs. 1	<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>Der BV OW unterstützt diese der zuständigen Behörde eingeräumte Möglichkeit des Widerrufs.</p>
Art. 72 Abs. 1bis	<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 Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Der BV OW unterstützt die Möglichkeit, dass die zuständige Behörde weitere Massnahmen ergreifen kann, um einen rechtskonformen Zustand herzustellen.</p>
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	<p>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz</p> <p>1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und</p>	<p>Der BV OW unterstützt diese Erhöhung der maximalen Belastung auf 150 % des Ertragswerts. Um eine nicht tragbare Verschuldung zu vermeiden, muss auch die Rentabilität</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.	überprüft werden.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	<p>Art. 75 Abs. 1 Bst. e</p> <p>1 Keine Belastungsgrenze besteht für:</p> <p>e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund ein</p>	Der BV OW unterstützt diese Ausnahmen von der Höchstbelastung.

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 Schwyz
Adresse / Indirizzo	Postfach 1260 Bahnhofstrasse 9 6431 Schwyz
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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht spielt für die Landwirtschaft eine zentrale Rolle und hat sich bewährt.

Entsprechend den in Artikel 1 formulierten Zielen fördert es das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine starke bäuerliche Bevölkerung und eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters, auch des Pächters, beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften und wirkt überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Das bäuerliche Bodenrecht entspricht den Erwartungen unserer Gesellschaft, die eine familienfreundliche Landwirtschaft befürwortet, indem es ihnen erlaubt, über ihre Arbeitsinstrumente zu verfügen und eine Kostenstruktur beizubehalten, von der auch Konsumenten unseres Landes profitieren.

Insgesamt begrüssen wir die vorgeschlagenen Anpassungen, welche die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es innerhalb des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen. In einzelnen Punkten sind jedoch Anpassungen der Vorschläge notwendig, damit die Stellung des Selbstbewirtschafters tatsächlich gestärkt wird.

Wir fordern, dass die Begleitbotschaft zu dieser Teilrevision verbessert wird, indem insbesondere die Ziele des bäuerlichen Bodenrechts in Erinnerung gerufen werden. Die Veränderungen, die Anpassungen erfordern (insbesondere die gesellschaftlichen) sowie die Änderungen der Gesetzesartikel sollten genau erläutert resp. erklärt werden. Dies würde sicherstellen, dass subsidiäre Informationen vorliegen und eine Formulierung der Verordnungen im gewünschten Sinn ermöglicht wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	Beim Ingress den Artikel 104a der Bundesverfassung hinzufügen.	Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104a einzufügen, der besagt: «Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes; ...».
Art. 2 Abs. 2	e. (neu) Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 Bst. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.	<p>Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 Bst. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gemäss Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGGB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen Bst. e notwendig.</p> <p>Im erläuternden Bericht, S.19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGGB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGGB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Baurechtsnehmer kein Gewerbe hat. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit Bst. e notwendig.</p>
Art. 4 Abs. 2	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.	<p>Art. 4 Abs. 2 ist wichtig für die Unterscheidung zwischen Gewerben und Grundstücken. Diese Bestimmung hat keine Bedeutung für die Anforderung an die Selbstbewirtschaftung für juristische Personen (siehe nachfolgender Art. 9 Abs. 3).</p> <p>Damit die besonderen Bestimmungen für Gewerbe (z. B. Zuweisungsanspruch zum Ertragswert, Vorkaufsrecht usw.) auch für Aktienpakete von juristischen Personen gelten, muss dieses Aktienpaket neu einen Anteil von 75 % an der</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>juristischen Person aufweisen (bisher «Mehrheitsbeteiligung»).</p> <p>Die Erhöhung der Beteiligung auf 75 % kann akzeptiert werden, sofern die Anforderung in Art. 9 Abs. 3 auf 90 % (siehe nachfolgende Bemerkungen) erhöht wird. Der Unterschied zu Art. 9 Abs. 3, wo 90 % gefordert werden, ist darum begründet, weil die beiden Bestimmungen unterschiedliche Zwecke aufweisen (Art. 4 Geltungsbereich und Art. 9 Selbstbewirtschaftung).</p>
	<p>Art. 9 Abs. 3</p> <p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als dreiviertel 90 % 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>Dieser Absatz ist neu und ist wichtig z. B. für die Erwerbsbewilligung. Nur ein Prozentsatz von 90 % entspricht einer Stärkung des Selbstbewirtschafters. Wenn mehrere Personen ein landwirtschaftliches Grundstück im Miteigentum übernehmen, müssen alle diese Personen die Anforderung als Selbstbewirtschafter erfüllen. Wenn mehrere Personen das Grundstück als juristische Person erwerben wollen, dann kann auch ein Nichtselbstbewirtschafter mit einem Anteil an der juristischen Person am Grundstück teilhaben (Anteil bis 25 % gem. Vorschlag Bund). Die Differenz bei juristischen Personen zu natürlichen Personen von einem Viertel ist unverhältnismässig und widerspricht dem Ziel des BGGB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters. Bei einer Differenz von 10 % werden die Verhältnisse der juristischen Personen genug gewürdigt.</p> <p>Die Begründung im erläuternden Bericht auf S. 23 unten (Möglichkeit zur Finanzierung und Begrenzung des Risikos für Familie) widerspricht dem Grundsatz des BGGB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters und zur Förderung des bauerlichen Grundeigentums. Auch bei natürlichen Personen stellt die Finanzierung eine Herausforderung dar. Juristische Personen und natürliche Personen werden mit dem Vorschlag des Bundes ungleich behandelt. Mit der Forderung</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>von 90 % wird diese Ungleichheit verkleinert.</p> <p>Sehr positiv ist, dass nur noch AG oder GmbH als juristische Personen die Selbstbewirtschaftung erfüllen können. Das ist eine echte Verbesserung. Vor allem werden die oft reichen Stiftungen ausgeschlossen. Aus unserer Sicht sollen die Anteilsrechte auch von juristischen Personen (Holdinggesellschaften) gehalten werden können.</p>
Art. 10 Abs. 1	<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 verzinst 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>	Wir unterstützen die neue Definition des Ertragswerts, die bereits bei der letzten Überarbeitung der Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert (in Kraft seit dem 1. April 2018) berücksichtigt wurde.
Art. 18 Abs. 4	<p>Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben:</p> <p>a. Investitionen in Anlagen: 10 Jahre;</p> <p>b. Investitionen in Gebäuden und Meliorationen sowie Zukaufe von Gewerben und Boden: 20 Jahre;</p> <p>c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre.</p>	Es ist eine Vereinfachung erforderlich und es sollte nicht zwischen z. B. dem Bau eines Gebäudes und dem Erwerb eines Gewerbes unterschieden werden, weil es nicht erklärbar ist, weshalb Gebäudeinvestitionen bei einem Gewerbe über 25 abgeschrieben werden, und bei Investitionen in Gebäude nur über 20 Jahre. Damit keine Diskussionen über die Abschreibungsdauer entstehen, ist die Jahresdauer fix festzuhalten (das «über» ist zu streichen). Die Verlängerung der Abschreibungsdauer wird jedoch zu höheren Übernahmepreisen für die jüngere Generation führen. Eine noch stär-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>kere Erhöhung der Abschreibungsdauer führt zur Untergrabung des Ertragswertprinzipes.</p> <p>Insgesamt führt dies dazu, dass die Hofübergaben teurer werden. Investitionen innerhalb zehn Jahre vor der Übergabe müssen bei Bauten und z. B. Zukauf eines Gewerbes oder Boden länger abgeschrieben werden. Wichtig ist aber, dass nur Investitionen angerechnet werden, die innerhalb zehn Jahre vor der Übergabe gemacht wurden, und dass die Erhöhung wirtschaftlich tragbar sein muss.</p>
Art. 42 Abs. 1	Art. 42 Abs. 1 1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen: 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.	Wir unterstützten das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2 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	Wir unterstützen das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>Geschwisterkind sowie der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten;</p>	
<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p>	<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p> <p>j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Wir sind mit dem Baurecht an Pächter auch für landwirtschaftliche Grundstücke einverstanden. Wichtig ist aber, dass das Baurecht weiter dem BGGB unterstellt bleibt, auch wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter selber kein Gewerbe hat (deshalb ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit Bst. e notwendig).</p> <p>Wir unterstützen diese Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. Es ist jedoch wichtig, dass eine Koordination mit dem Raumplanungsgesetz stattfindet, insbesondere in Bezug auf die Wohnungen.</p>
<p>Art. 61 Abs. 1</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>Wir unterstützen die Genehmigungspflicht auch für Gesellschaftsanteile.</p>
<p>Art. 62 Bst. h</p>	<p>Art. 62 Bst. h</p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:</p> <p>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>Wir lehnen die Anpassung ab. Der Erwerb zu Zwecken des Realersatzes ist für die Umsetzung von Revitalisierungs- und Hochwasserschutzprojekten notwendig. Mit der vorgeschlagenen Änderung würde der Erwerb für den Realersatz der Erwerbsbewilligungspflicht nach Art. 65 Abs. 1 Bst. b unterstellt und damit eine zusätzliche verwaltungsrechtliche Hürde eingebaut.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	<p>Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h</p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:</p> <p>Antrag Bst. d: Der Begriff «Objekt des Naturschutzes», der in Art. 64 Abs. 1 Bst. e gestrichen werden soll, ist bei Art. 64 Abs. 1 Bst. d zu ergänzen.</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p> <p>h. maximal eine Quote von einem Viertel 10 % an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz</p>	<p>Wir unterstützen diese Anpassungen im Grundsatz.</p> <p>Bst. d: Gemäss Erläuterungsbericht wird der Begriff «Objekt des Naturschutzes» bei Bst. e gestrichen bzw. bei Bst. d integriert und präzisiert. Aus thematischer Sicht ist die Verschiebung sinnvoll. Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» wird allerdings nicht korrekt präzisiert und umfasst nicht nur Schutzzonen und Objekte von nationaler Bedeutung gemäss NHG sondern auch die schützenswerten Biotope gemäss Art. 14 Abs. 3 NHV. Die vorgesehene Änderung hätte zur Folge, dass bei fehlender Selbstbewirtschaftung die Erwerbsbewilligung neu nur noch für Flächen, die in einer Schutzzone nach Art. 17 RPG oder im Perimeter eines Objekts von nationaler Bedeutung gemäss NHG liegen, erteilt werden kann. Der Erwerb von weiteren Flächen zum Zwecke des Naturschutzes kann jedoch ein wichtiges Instrument zur Sicherstellung der ökologischen Vernetzung sein. Im Erläuterungsbericht wird auf die Möglichkeit der Enteignung hingewiesen. Es dürfte aber wohl kaum das Ziel sein, dass die kantonalen Naturschutzfachstellen ihrem Gesetzauftrag mit Enteignungen nachkommen.</p> <p>Bst. e: Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e sind wir einverstanden.</p> <p>Bst. h: Entsprechend unserer Forderung von 90 % in Art. 9 Abs. 3 ist die Ausnahme auf 10 % festzulegen. Wichtig ist, dass die Eigentümer der 90 % immer die Anforderungen an Selbstbewirtschafter erfüllen.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 71 Abs. 1	Art. 71 Abs. 1 1 Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.	Wir unterstützen diese der zuständigen Behörde eingeräumte Möglichkeit des Widerrufs.
Art. 72 Abs. 1bis	Art. 72 Abs. 1bis 1bis Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.	Wir unterstützen die Möglichkeit, dass die zuständige Behörde weitere Massnahmen ergreifen kann, um einen rechtskonformen Zustand herzustellen.
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz 1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.	Wir unterstützen diese Erhöhung der maximalen Belastung auf 150 % des Ertragswertes. Um eine nicht tragbare Verschuldung zu vermeiden, muss auch die Rentabilität überprüft werden.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Art. 75 Abs. 1 Bst. e 1 Keine Belastungsgrenze besteht für: e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund ein	Wir unterstützen diese Ausnahmen von der Höchstbelastung.

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+

Organisation / Organizzazione	Bündner Bauernverband (BBV)	
Adresse / Indirizzo	Italienische Strasse 126, 7408 Cazis	
Datum / Date / Data	16. Dezember 2024	
	Thomas Roffler Präsident	Sandro Michael Geschäftsführer

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht spielt für unsere Landwirtschaft eine zentrale Rolle und hat sich bewährt.

Entsprechend den in Artikel 1 formulierten Zielen fördert es das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine starke bäuerliche Bevölkerung und eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters, auch des Pächters, beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften und wirkt überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Das bäuerliche Bodenrecht entspricht den Erwartungen unserer Gesellschaft, die eine familienfreundliche Landwirtschaft befürwortet, indem es ihnen erlaubt, über ihre Arbeitsinstrumente zu verfügen und eine Kostenstruktur beizubehalten, von der auch die Konsumentinnen und Konsumenten unseres Landes profitieren.

Insgesamt begrüsst der BBV die vorgeschlagenen Anpassungen, die die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es innerhalb des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen. In einzelnen Punkten sind jedoch Anpassungen der Vorschläge notwendig, damit die Stellung des Selbstbewirtschafters tatsächlich gestärkt wird.

Der BBV fordert, dass die Begleitbotschaft zu dieser Teilrevision verbessert wird, indem insbesondere die Ziele des bäuerlichen Bodenrechts in Erinnerung gerufen werden. Die Veränderungen, die Anpassungen erfordern (insbesondere die gesellschaftlichen), sowie die Änderungen der Gesetzesartikel sollten genau erläutert resp. erklärt werden. Dies würde sicherstellen, dass subsidiäre Informationen vorliegen und eine Formulierung der Verordnungen im gewünschten Sinn ermöglicht wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	Beim Ingress den Artikel 104a der Bundesverfassung hinzufügen	Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104a einzufügen, der besagt: «Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes; ...».
	Ersatz eines Ausdrucks In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch «WBF».	Keine Bemerkungen.
Art. 2, Abs. 2	e. (neu) Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.	Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 lit. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem. Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGGB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen lit. e notwendig. Im erläuternden Bericht, S.19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGGB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGGB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Baurechtsnehmer kein Gewerbe hat. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig.
Art. 4 Abs. 2	Art. 4 Abs. 2 2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln an einer	Art. 4 Abs. 2 ist wichtig für die Unterscheidung zwischen Gewerben und Grundstücken. Diese Bestimmung hat keine Bedeutung für die Anforderung an die Selbstbewirtschaftung für

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.</p>	<p>juristische Personen (siehe nachfolgender Art. 9 Abs. 3).</p> <p>Damit die besonderen Bestimmungen für Gewerbe (z. B. Zuweisungsanspruch zum Ertragswert, Vorkaufsrecht usw.) auch für Aktienpakete von juristischen Personen gelten, muss dieses Aktienpaket neu einen Anteil von 75% an der juristischen Person aufweisen (bisher "Mehrheitsbeteiligung").</p> <p>Die Erhöhung der Beteiligung auf 75 % kann akzeptiert werden, sofern die Anforderung in Art. 9 Abs. 3 auf 90 % (siehe nachfolgende Bemerkungen) erhöht wird. Der Unterschied zu Art. 9 Abs. 3, wo 90 % gefordert werden, ist darum begründet, weil die beiden Bestimmungen unterschiedliche Zwecke aufweisen (Art. 4 Geltungsbereich und Art. 9 Selbstbewirtschaftung).</p>
	<p>Art. 9 Abs. 3</p> <p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel 90 % 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>Dieser Absatz ist neu und ist wichtig z. B. für die Erwerbsbewilligung. Nur ein Prozentsatz von 90 % entspricht einer Stärkung des Selbstbewirtschafters. Wenn mehrere Personen ein landwirtschaftliches Grundstück im Miteigentum übernehmen, müssen alle diese Personen die Anforderung als Selbstbewirtschafter erfüllen. Wenn mehrere Personen das Grundstück als juristische Person erwerben wollen, dann kann auch ein Nichtselbstbewirtschafter mit einem Anteil an der juristischen Person am Grundstück teilhaben (Anteil bis 25 % gem. Vorschlag Bund). Die Differenz bei juristischen Personen zu natürlichen Personen von einem Viertel ist unverhältnismässig und widerspricht dem Ziel des BGGB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters. Bei einer Differenz von 10 % werden die Verhältnisse der juristischen Personen genug gewürdigt.</p> <p>Die Begründung im erläuternden Bericht auf S. 23 unten (Möglichkeit zur Finanzierung und Begrenzung des Risikos</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>für Familie) widerspricht dem Grundsatz des BGBB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters und zur Förderung des bauerlichen Grundeigentums. Auch bei natürlichen Personen stellt die Finanzierung eine Herausforderung dar. Juristische Personen und natürliche Personen werden mit dem Vorschlag des Bundes ungleich behandelt. Mit der Forderung von 90 % wird diese Ungleichheit verkleinert.</p> <p>Sehr positiv ist, dass nur noch AG oder GmbH als juristische Personen die Selbstbewirtschaftung erfüllen können. Das ist eine echte Verbesserung. Vor allem werden die oft reichen Stiftungen ausgeschlossen. Ebenfalls positiv ist, dass die Aktien von natürlichen Personen gehalten werden müssen.</p>
Art. 10 Abs. 1	<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 verzinst 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>Der BBV unterstützt die neue Definition des Ertragswerts, die bereits bei der letzten Überarbeitung der Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert (in Kraft seit dem 1. April 2018) berücksichtigt wurde.</p>
Art. 18 Abs. 4	<p>Art. 18 Abs. 4 4 Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben:</p> <p>a. Investitionen in Anlagen: 10 Jahre;</p> <p>b. Investitionen in Gebäuden und Meliorationen sowie Zukäufe von Gewerben und Boden: 20 Jahre;</p> <p>c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in</p>	<p>Es ist eine Vereinfachung erforderlich und es sollte nicht zwischen z. B. dem Bau eines Gebäudes und dem Erwerb eines Gewerbes unterschieden werden, weil es nicht erklärbar ist, weshalb Gebäudeinvestitionen bei einem Gewerbe über 25 aufgerechnet werden, und bei Investitionen in Gebäude nur 20 Jahre. Damit keine Diskussionen über die Abschreibungsdauer entstehen, ist die Jahresdauer fix festzuhalten (das «über» ist zu streichen). Die Verlängerung der Ab-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	Meliorationen: über 25 Jahre.	<p>schreibungsdauer wird jedoch zu höheren Übernahmepreisen für die jüngere Generation führen. Eine noch stärkere Erhöhung der Abschreibungsdauer führt zur Untergrabung des Ertragswertprinzipes.</p> <p>Insgesamt führt dies dazu, dass die Hofübergaben teurer werden. Investitionen innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe müssen bei Bauten und z. B. Zukauf eines Gewerbes oder Boden länger abgeschrieben werden. Wichtig ist aber, dass nur Investitionen angerechnet werden, die innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe gemacht wurden, und dass die Erhöhung wirtschaftlich tragbar sein muss.</p>
Art. 42 Abs. 1	Art. 42 Abs. 1 1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräußert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen: 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.	Der BBV unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2 1 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen	Der BBV unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>Gewerbe veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>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>	
<p>Art. 52 Abs. 2</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>Siehe Vorschläge zur Anpassung von Art. 18 Absatz 4.</p>
<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p>	<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p> <p>j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>	<p>Der BBV ist mit dem Baurecht an Pächter auch für landwirtschaftliche Grundstücke einverstanden. Wichtig ist aber, dass das Baurecht weiter dem BGBB unterstellt bleibt, auch wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter selber kein Gewerbe hat (deshalb ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig).</p> <p>Der BBV unterstützt diese Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. Es ist jedoch wichtig, dass eine Koordination mit dem Raumplanungsgesetz stattfindet, insbesondere in Bezug auf die Wohnungen.</p>
<p>Art. 61 Abs. 1</p>	<p>Art. 61 Abs. 1</p> <p>1 Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder Aktien und Stammanteile einer juristischen Person er-</p>	<p>Der BBV unterstützt die Genehmigungspflicht auch für Gesellschaftsanteile.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	werben will, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, braucht dazu eine Bewilligung.	
Art. 62 Bst. h	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.	Der BBV unterstützt diese wichtige Anpassung. Käufe zum Realersatz sind gemäss Art. 65 mit Bewilligung möglich. Allerdings ist in der Botschaft darauf hinzuweisen, dass Realersatzkäufe nur nach Art. 65 Abs. 1 lit. b zu bewilligen sind. So werden Realersatzkäufe zu übersetzten Preisen verhindert.
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h 1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn: 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 ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Auflagen keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet; e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll; h. maximal eine Quote von einem Viertel 10 % an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft	Der BBV unterstützt diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschafter sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1 Abs. 1, eingehalten werden. Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist diese Neuerung nicht wirklich eine Stärkung des Selbstbewirtschafters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr bietet für die Einhaltung der Schutzinteressen. Wichtig ist, dass die Schutzzonen, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden kann, genau definiert werden. Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e ist der BBV einverstanden.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz	Entsprechend unserer Forderung von 90 % in Art. 9 Abs. 3 ist die Ausnahme auf 10 % festzulegen. Wichtig ist, dass die Eigentümer der 90 % immer die Anforderungen an Selbstbewirtschafter erfüllen.
Art. 71 Abs. 1	Art. 71 Abs. 1 1 Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.	Der BBV unterstützt diese der zuständigen Behörde eingeräumte Möglichkeit des Widerrufs.
Art. 72 Abs. 1bis	Art. 72 Abs. 1bis 1bis Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.	Der BBV unterstützt die Möglichkeit, dass die zuständige Behörde weitere Massnahmen ergreifen kann, um einen rechtskonformen Zustand herzustellen.
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz 1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.	Der BBV unterstützt diese Erhöhung der maximalen Belastung auf 150 % des Ertragswertes. Um eine nicht tragbare Verschuldung zu vermeiden, muss auch die Rentabilität überprüft werden.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Art. 75 Abs. 1 Bst. e 1 Keine Belastungsgrenze besteht für:	Der BBV unterstützt diese Ausnahmen von der Höchstbelastung.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund ein	
Art. 79 Abs. 2	Art. 79 Abs. 2 2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.	Entspricht Änderung vom EJPD zu WBF.
Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht Art. 58 Abs. 1	Art. 58 Abs. 1 1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.	Entspricht Änderung vom EJPD zu WBF.

Stellungnahme zur Teilrevision des BGBB

Pro Natura Uri, 13. Dezember 2024

Stellungnahme von Pro Natura Uri zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüssen
Pia Tresch-Walker,
Geschäftsstellenleiterin Pro Natura Uri

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit

keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGG (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGG» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämtler (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ

- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch

das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen beträfen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als

wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).

- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGG unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend.** Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

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	Regierungsrat Nidwalden
Adresse / Indirizzo	Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans
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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht ist für die Landwirtschaft von grosser Bedeutung und hat sich grundsätzlich bewährt. Entsprechend den in Artikel 1 formulierten Zielen fördert es das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine starke bäuerliche Bevölkerung und eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters, auch des Pächters, beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften und wirkt überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Die bestehenden Regelungen des BGBB bilden jedoch die heutigen gesellschaftlichen und landwirtschaftlichen Gegebenheiten nur noch teilweise ab und bedürfen einer Anpassung. Die vorgeschlagenen Änderungen greifen zentrale Themen auf, die eine Modernisierung und Vereinfachung der Regelungen für landwirtschaftliche Betriebe anstreben. Wir begrüssen die Stärkung der Selbstbewirtschaftung, die Stärkung der Rechte von Ehegatten, die Unterstützung des Unternehmertums und die Einbindung wichtiger politischer Anliegen, wie Raumplanung, Umweltschutz und Energiepolitik. Nachfolgend möchten wir auf einige wesentliche Aspekte eingehen und unsere Empfehlungen darlegen.

Anpassung an die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen:

Seit Einführung des BGBB haben sich die gesellschaftlichen und landwirtschaftlichen Strukturen gewandelt. Dies betrifft nicht nur die Organisation der landwirtschaftlichen Betriebe, sondern auch familiäre und wirtschaftliche Zusammenhänge, die im Gesetz nun stärker berücksichtigt werden sollen.

Die Anpassungen berücksichtigen dies durch die Stärkung der Selbstbewirtschaftung und die Stärkung der Ehegatten. Die neuen Regelungen beinhalten u.a. ein Vorkaufsrecht für Ehegatten sowie die Möglichkeit, güterrechtliche Ansprüche durch Grundpfandrechte abzusichern. Dies stärkt die Stellung des Ehegatten im Betrieb und sorgt für eine gerechtere Absicherung innerhalb der Familie, was wir als wichtigen Schritt betrachten. Die vorgesehene Erhöhung der Belastungsgrenze für landwirtschaftliche Grundstücke sowie die Möglichkeit zur Realteilung grosser Gewerbe unterstützen die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe. Damit werden wichtige unternehmerische Freiheiten geschaffen, die den landwirtschaftlichen Unternehmen mehr Spielraum bieten, sich an die wirtschaftlichen Anforderungen anzupassen und Investitionen leichter zu finanzieren.

Politische Anliegen und Integration:

Die vorgeschlagenen Änderungen integrieren verschiedene politische Interessen, die für die nachhaltige Entwicklung der Landwirtschaft wesentlich sind:

Raumplanung: Durch die Berücksichtigung der Raumplanungspolitik und die Aufrechterhaltung der Fruchtfolgeflächen wird dem Anliegen eines sparsamen Umgangs mit dem Kulturland Rechnung getragen.

Umweltschutz: Umweltpolitische Anforderungen, insbesondere der Hochwasserschutz und die Revitalisierung von Gewässern, sind angemessen integriert.

Energiepolitik: Die Teilrevision des BGBB trägt den Zielen der Energiepolitik Rechnung, indem sie die Nutzung erneuerbarer Energiequellen auf landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht und zugleich den Kulturlandschutz wahrt.

Diese politischen Anliegen sind für die Zukunft der Landwirtschaft und ihre gesellschaftliche Akzeptanz von grosser Bedeutung, weshalb wir die Berücksichtigung dieser Themen ausdrücklich begrüssen.

Insgesamt begrüsst der Regierungsrat Nidwalden die vorgeschlagenen Anpassungen, die die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es innerhalb des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen. In einzelnen Punkten sind unseres Erachtens jedoch Änderungen der Vorschläge notwendig.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 2 Abs. 2	<p>Neuer Bst. e:</p> <p><u>e. (neu) Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.</u></p>	<p>Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 Bst. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem. Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGGB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen Bst. e notwendig.</p>
Art. 4 Abs. 2	Hinweis.	<p>Mit der Erhöhung der Beteiligung auf 75 % sind wir einverstanden, sofern im Gegenzug die Anforderung in Art. 9 Abs. 3 auf 90 % erhöht wird (siehe nachfolgende Bemerkungen).</p>
Art. 9 Abs. 3	<p>Anpassung von Abs. 3:</p> <p>³ Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel 90% 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>Dieser Absatz ist neu und wichtig z. B. für die Erwerbsbewilligung. Nur ein Prozentsatz von 90% entspricht einer Stärkung des Selbstbewirtschafters. Wenn mehrere Personen ein landwirtschaftliches Grundstück im Miteigentum übernehmen, müssen alle diese Personen die Anforderung als Selbstbewirtschafter erfüllen. Wenn mehrere Personen das Grundstück als juristische Person erwerben wollen, dann kann auch ein Nichtselbstbewirtschafter mit einem Anteil an der juristischen Person am Grundstück teilhaben (Anteil bis 25% gemäss Vorschlag Bund). Die Differenz bei juristischen Personen zu natürlichen Personen von einem Viertel ist unverhältnismässig und widerspricht dem Ziel des BGGB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters. Bei einer Differenz von 10% werden die Verhältnisse der juristischen Personen ausreichend gewürdigt.</p> <p>Positiv ist, dass nur noch Aktiengesellschaften oder GmbH als juristische Personen die Selbstbewirtschaftung erfüllen können. Das ist eine echte Verbesserung. Vor allem werden</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		die oft reichen Stiftungen ausgeschlossen. Die Anteilsrechte sollen auch von juristischen Personen (Holdinggesellschaften) gehalten werden können.
Art. 18 Abs. 4	<p>Anpassung Abs. 4:</p> <p>Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben:</p> <p>a. Investitionen in Anlagen: 10 Jahre;</p> <p>b. Investitionen in Gebäuden <u>und Meliorationen sowie Zukaufe von Gewerben und Boden</u>: 20 Jahre;</p> <p>c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre.</p>	<p>Es ist eine Vereinfachung erforderlich und es sollte nicht zwischen z. B. dem Bau eines Gebäudes und dem Erwerb eines Gewerbes unterschieden werden, weil es nicht erklärbar ist, weshalb Gebäudeinvestitionen bei einem Gewerbe über 25 aufgerechnet werden, und bei Investitionen in Gebäude nur 20 Jahre. Damit keine Diskussionen über die Abschreibungsdauer entstehen, ist die Jahresdauer fix festzuhalten (das «über» ist zu streichen). Die Verlängerung der Abschreibungsdauer wird jedoch zu höheren Übernahmepreisen für die jüngere Generation führen. Eine noch stärkere Erhöhung der Abschreibungsdauer führt zur Untergrabung des Ertragswertprinzipes.</p> <p>Insgesamt führt dies dazu, dass die Hofübergaben teurer werden. Investitionen innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe müssen bei Bauten und z. B. Zukauf eines Gewerbes oder Boden länger abgeschrieben werden. Wichtig ist aber, dass nur Investitionen angerechnet werden, die innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe gemacht wurden, und dass die Erhöhung wirtschaftlich tragbar sein muss.</p>
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j	Hinweis.	<p>Der Kanton Nidwalden ist mit dem Baurecht an Pächter auch für landwirtschaftliche Grundstücke einverstanden. Wichtig ist, dass das Baurecht weiter dem BGBB unterstellt bleibt, auch wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter kein Gewerbe hat. Deshalb ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit Bst. e notwendig (siehe oben).</p> <p>Der Kanton Nidwalden unterstützt diese Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. Es ist jedoch</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		wichtig, dass eine Koordination mit dem Raumplanungsgesetz stattfindet, insbesondere in Bezug auf die Wohnungen.
Art. 62 Bst. h	Die bestehende Regelung beibehalten.	<p>Im Rahmen der Revision soll die Bewilligungsfreiheit für den Erwerb von Realersatz für Hochwasserschutz, Revitalisierung, sowie Bau von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken gestrichen werden.</p> <p>Der Kanton Nidwalden lehnt die geplante Änderung ab, da diese neue Regelung Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekte unnötig verhindern und verlangsamen würde. Grundstückserwerbe bei Hochwasserschutzprojekten sind bereits mit der aktuellen Regelung des Erwerbes von Realersatz komplex und aufwendig. Zusätzliche Hürden gefährden zudem die Sicherheit der Bevölkerung durch Verzögerungen bei der Umsetzung dieser dringend benötigten Massnahmen.</p> <p>Der Kanton Nidwalden verlangt deshalb, auf die geplante Bewilligungspflicht für Realersatz zu verzichten bzw. die bisherige Regelung beizubehalten.</p>
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	<p>Anpassung von Bst. d und h:</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 <u>und ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Auflagen keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet;</u></p>	<p>Der Kanton Nidwalden unterstützt diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschafter sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1 Abs. 1, eingehalten werden.</p> <p>Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist diese Neuerung nicht eine Stärkung des Selbstbewirtschaft-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>h. maximal eine Quote von einem Viertel <u>10%</u> an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz</p>	<p>ters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr bietet für die Einhaltung der Schutzinteressen. Wichtig ist, dass die Schutzzonen, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden kann, genau definiert werden.</p> <p>Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e ist der Kanton Nidwalden einverstanden.</p> <p>Entsprechend unserer Forderung von 90 % in Art. 9 Abs. 3 ist die Ausnahme auf 10 % festzulegen. Wichtig ist, dass die Eigentümer der 90 % immer die Anforderungen an Selbstbewirtschafter erfüllen.</p>
<p>Art. 71 Abs. 1 und Art. 72 Abs. 1^{bis}</p>	<p>Ergänzende Hinweise</p>	<p>Gemäss den Bestimmungen wird die Bewilligungsbehörde ermächtigt, Auflagen und Bedingungen an Bewilligungen zu knüpfen. Dies stellt einen wichtigen Kontrollmechanismus dar, um die Einhaltung der Bewirtschaftungsprinzipien zu gewährleisten. Wir empfehlen dabei, diese Regelungen in Analogie zum Bundesgesetz über Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) zu gestalten, um von den bereits gesammelten Erfahrungen zu profitieren.</p> <p>Die Überprüfung der Einhaltung durch die Bewilligungsbehörden ist essenziell, um die langfristige Umsetzung der Auflagen zu sichern. Die Anmerkung der Auflagen im Grundbuch sehen wir hierbei als besonders sinnvoll an, da sie eine transparente Dokumentation schafft und auch bei einem Eigentümerwechsel die Einhaltung gewährleistet.</p> <p>Ein bislang noch nicht ausreichend geklärter Aspekt betrifft die Rückabwicklung von Eigentumsübertragungen im Fall eines nachträglichen Widerrufs der Bewilligung. Hier besteht</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>derzeit noch Unklarheit über die Vorgehensweise bei einer solchen Rückabwicklung. Der damit verbundene administrative und rechtliche Aufwand für die Bewilligungsbehörde wäre beträchtlich und könnte in der Praxis zu erheblichen Komplikationen führen.</p> <p>Wir empfehlen daher, diesen Punkt detaillierter auszuarbeiten, um einen klaren, rechtssicheren Ablauf zu schaffen, der die Bewilligungsbehörden nicht übermässig belastet und gleichzeitig die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt.</p>
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	Hinweis.	<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>Der Kanton Nidwalden unterstützt diese Erhöhung der maximalen Belastung auf 150 % des Ertragswertes. Um eine nicht tragbare Verschuldung zu vermeiden, muss auch die Rentabilität überprüft werden.</p>

**Stellungnahme von CreaNatira GmbH
zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von
der AP22+»)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen
Gehler, Janyra, Projektleiterin

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch

Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGBB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGBB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer.

2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte

dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGBB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um

Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGG als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGG unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend.** Dies zeigt sich schon bei den

Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).

- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüessen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zur Folge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

gever@blw.admin.ch

Zürich, 12. Dezember 2024

**Stellungnahme von BirdLife Schweiz
zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
(Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der
AP22+»)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Kurz zusammengefasst:

- Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und **schlagen anderweitige Präzisierungen vor**.
- Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Details und Begründungen

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der Motion WAK-S 22.4253 «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. Motion 17.4203 «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und Postulat 17.3916 «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Geplante Änderungen zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e

Antrag zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümer-schaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausch und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGB auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGB unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend.**

Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotop stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotop von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).

- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Geplante Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr

kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst ziel führenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anträge.

Mit freundlichen Grüßen
BirdLife Schweiz

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'D. Pauli', is positioned above the printed name.

Daniela Pauli
Leiterin Abteilung Lebensräume und Schutzgebiete

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	Regierungsrat Appenzell Ausserrhoden
Adresse / Indirizzo	Obstmarkt 3, 9102 Herisau
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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9 Abs. 3	Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel 90% 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.	Wenn mehrere Personen ein landwirtschaftliches Grundstück im Miteigentum übernehmen, müssen alle diese Personen die Anforderung als Selbstbewirtschafter erfüllen. Wenn mehrere Personen das Grundstück als juristische Person erwerben wollen, dann kann auch ein Nichtselbstbewirtschafter mit einem Anteil an der juristischen Person am Grundstück teilhaben (Anteil bis 25 % gem. Vorschlag Bund). Die Differenz bei juristischen Personen zu natürlichen Personen von einem Viertel widerspricht dem Ziel der Revision des BGGB zur Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Daher soll die Anforderung bei juristischen Personen höher sein, bei 90 %.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j	Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn: f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll; j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.	Bst. f: Gemäss der Erläuterung soll dies für landwirtschaftliche Gewerbe möglich sein. Die vorgeschlagene Formulierung würde die Möglichkeit jedoch auch einem Pächter, der kein landwirtschaftliches Gewerbe hat, eröffnen. Bst. j: Die bei der Teilung entstehenden landwirtschaftlichen Gewerbe müssen ausdrücklich ohne die Möglichkeiten von Art. 7 Abs. 4 auskommen, wobei diese Einschränkung für sich nicht reicht. Es gilt die Errichtung von zusätzlichen Bauten zu verhindern. Die Bestimmung muss konkretisiert werden, damit im Vollzug klare Kriterien vorliegen, um eine Um-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		gehung der raumplanerischen Vorgaben, auch zu Wohnbauten, und der strukturpolitischen Ziele, zu verhindern.
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 sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse.	Beibehaltung der aktuellen Formulierung im BGGB. Die beabsichtigte Gesetzesänderung verkompliziert und verzögert die Land- und Einspracheverhandlungen bei Projekten des Hochwasserschutzes und der Revitalisierung. Realersatz beruht immer auf einem freiwilligen Verzicht des Verkäufers. Wenn er die Selbstbewirtschaftung vorzieht, dann verkauft er nicht. Aber bei Verkaufswilligkeit soll ohne zusätzliche Verfahren und Instanzen verhandelt werden können.
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn: 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; das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt; e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll; h. maximal eine Quote von einem Viertel an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit	Die heutige Formulierung von Bst. d ist zu belassen. Landwirtschaftsland (landw. Gewerbe oder Grundstücke) auch bei fehlender Selbstbewirtschaftung erwerben zu können ist ein wichtiges Anliegen und Instrument des Natur- und Landschaftsschutzes. Im Kanton Appenzell Ausserrhoden haben Stiftungen, wie die Stiftung pro Appenzell, jedoch auch NGO, wie Pro Natura, eine langjährige Tradition schützenswerte Lebensräume, Schutzzone oder -objekte zum Zweck des Schutzes zu erwerben. Dies geschieht immer in Absprache und Einigung mit der betroffenen Grundeigentümerschaft. Oftmals wird ein Verkauf von Landwirtschaftsland an Stiftungen oder NGO durch Grundeigentümer explizit angestrebt und gewünscht, um die

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz 2 erworben wird und die Bedingungen nach Artikel 9 Absatz 3 eingehalten sind.</p>	<p>Schutzanliegen langfristig sicherzustellen.</p> <p>Namentlich kann es dabei auch um "<i>Objekte des Naturschutzes</i>" (Art. 64 Abs.1 Bst.e BGG) gehen (z.B. Amphibienweiher oder Hecken). Diese Objekte des Naturschutzes sind "Naturobjekte" gemäss Art. 86 des kantonalen Baugesetzes (bGS 721.1). Solche Objekte des Naturschutzes sind keine Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG.</p> <p>Die vorgesehenen Änderungen von Art. 64 Abs. 1 erschweren und verunmöglichen dieses Vorgehen. Bei einer allfälligen Anpassung des Artikels darf kein Widerspruch zu den Ausnahmetatbeständen beim Realteilungs- und Zerstückelungsverbot entstehen.</p>
<p>Art. 71 Abs. 1</p>	<p>Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.</p>	<p>Nach geltendem Recht kann die Bewilligungsbehörde die Berichtigung des Grundbuchs anordnen, wenn ein nichtiges Geschäft im Grundbuch eingetragen wurde (Art. 72 Abs. 1 Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht; BGG; SR 211.412.11). Diese Vorschrift, die sich bereits in Art. 5 Abs. 3 des Bundesbeschlusses vom 6. Oktober 1989 über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke (AS 1989 1974) fand und eine auf öffentliches Recht gestützte Grundbuchberichtigung durch eine Verwaltungsbehörde schafft, ist in der Lehre auf berechnete Kritik gestossen. Gerade im Zusammenhang mit Fragen des Gutgläubensschutzes führt sie zu einer schwierigen Kompetenzabgrenzung zwischen Verwaltungsbehörde und Zivilgericht. Die Grundbuchberichtigung ist ursprünglich ein Instrument des Zivilrechts (Art. 975 ZGB) und sollte deshalb (wieder) ausschliesslich dem Zivilrichter vorbehalten bleiben. Die aktuelle Revision des BGG würde die Gelegenheit bieten, entsprechende Korrekturen vorzusehen. Mit Art. 72 Abs. 1^{bis} E-BGG gelingt das aber höchstens teilweise.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Art. 72 Abs. 1^{bis}</p>	<p>Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die 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>Art. 72 Abs. 1 BGGB normiert heute immerhin einen auch im Zivilrecht zulässigen Berichtigungstatbestand. Ist das im Grundbuch eingetragene Geschäft nichtig, ist der Eintrag <i>von Anfang an</i> ungerechtfertigt. Nur unter dieser Voraussetzung kommt auf zivilrechtlicher Grundlage eine Berichtigung überhaupt erst in Frage (vgl. BGE 133 III 641). Wird dagegen eine Erwerbsbewilligung widerrufen, weil der Erwerber Auflagen nicht eingehalten hat (Art. 71 Abs. 1 E-BGGB), kommt eine Grundbuchberichtigung nach zivilrechtlicher Lesart im Vorhergehen nicht in Frage. Ob eine (aus Sicht des Regierungsrats grundsätzlich abgelehnte) öffentlich-rechtliche Grundbuchberichtigung auch in diesem Fall zulässig sein soll, kann dem vorgeschlagenen Gesetzestext nicht entnommen werden. Zwar sieht Art. 72 Abs. 1^{bis} E-BGGB vor, dass die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen kann, falls sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig erweist. Daraus lässt sich aber nicht ableiten, ob die Berichtigung im erwähnten Widerrufsfall (Nichteinhalten von Auflagen) stets unmöglich ist – was nach hiesiger Auffassung der Fall sein sollte, um keine unnötigen Differenzen zum Zivilrecht zu schaffen – oder ob sie grundsätzlich zulässig ist. Erachtet man sie als grundsätzlich zulässig, stellt sich die Frage, in welchen Fällen sie unmöglich sein soll.</p> <p>Klären liesse sich die Frage, indem die Rechtsfolgen und Sanktionen im Fall des Widerrufs einer Verfügung von den Fällen des nichtigen Erwerbsgeschäfts bzw. vom bereits ursprünglich falschen Eintrag klar abgegrenzt würden. Die verwaltungsrechtliche Berichtigung – soweit man an dieser überhaupt festhalten will – wäre systematisch beispielsweise</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		in Art. 72 BGBB zu regeln, während Sanktionen bei erst nachträglich mangelhaft gewordenen Einträgen in Art. 71 BGBB verschoben werden könnten.

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	Association vaudoise de promotion des métiers de la terre, Prométerre		
Adresse / Indirizzo	Jordils 1, cp 1080, 1001 Lausanne		
Datum / Date / Data	Lausanne, le 5 décembre 2024		
	Le Directeur	Le Président	
	M. Pidoux	C. Baehler	

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Le droit foncier rural joue un rôle central pour notre agriculture et a fait ses preuves. Conformément aux buts formulés dans son article 1, il encourage la propriété foncière rurale et vise en particulier à maintenir les entreprises agricoles familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol, ainsi qu'à améliorer leurs structures. Il permet de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles et de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles.

Le droit foncier rural correspond aux attentes de notre société favorable à une agriculture familiale, en permettant à ces familles de disposer durablement de leur outil de travail principal qu'est le foncier, tout en conservant une structure de coûts dont profitent aussi les consommateurs de notre pays, dans le contexte d'une préoccupation constante de transmettre la terre et les domaines agricoles dans le meilleur état de productivité aux générations suivantes.

Globalement, Prométerre salue les adaptations proposées en adhérant aux principes qui les soutendent et qui ne remettent pas en cause le fondement de ce droit essentiel pour les familles paysannes. En l'adaptant sans excès aux évolutions de notre société, cette révision manque toutefois d'une vue d'ensemble des dispositions de droit privé, notamment en ce qui concerne les droits afférents aux personnes morales ou à leurs ayants-droit économiques. C'est pourquoi des adaptations sont toutefois nécessaires et proposées sur certains points pour que la position de l'exploitant à titre personnel soit réellement renforcée, respectivement afin que l'évolution des structures puisse se réaliser positivement en phase avec les contraintes de la politique agricole et les aspirations et capacités financières des repreneurs de domaines.

Prométerre demande enfin que le Message qui accompagnera cette révision partielle soit complété, notamment en rappelant les objectifs du droit foncier rural, en expliquant les changements proposés, notamment sociétaux et économiques, et en donnant des explications précises au sujet des modifications des articles de loi afin de disposer d'informations subsidiaires permettant une application bien ordonnée des nouvelles règles instaurées, notamment à l'attention des tribunaux civils et des autorités foncières, mais aussi à celle des familles paysannes qui en sont les premières concernées.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Remplacement du DFJP par le DEFR (art. 79, 88, 90 et 91)	Renoncer à cette modification dans l'organisation des Départements, en rappelant que la LDFR est avant tout une déclinaison du Code civil par une loi spéciale.	Prométerre doute de l'opportunité de la reprise de la compétence du DFJP par l'OFAG (au nom du DEFR), Cela ne va pas améliorer la sécurité juridique et la pertinence des dispositions de droit privé, essentielles dans la LDFR qui est un appendice du Code civil, étant entendu que le nouveau département qui sera en charge ne détient aucune compétence juridique spécifique ou expérimentée dans le domaine du droit civil, ce que la présente révision laisse entrevoir.
Art. 2, al 2, let e (nouvelle)	e. (nouveau) Droit de superficie distinct et permanent autorisé conformément à l'art. 60, al. 1, let. f, même si la surface est inférieure à celle prévue à l'art. 2, al. 3.	Avec la modification de l'art. 60, al. 1, let. f, qui permet également de constituer un droit de superficie en faveur du fermier sur un terrain agricole, il est possible que la surface du droit de superficie soit inférieure à la surface minimale prévue à l'art. 2, al. 3. Dans le rapport explicatif, p.19 sous 2.3.9., un renvoi est fait au commentaire de la LDFR selon lequel les petits immeubles qui font partie d'une exploitation, respectivement d'une entreprise agricole, restent soumis à la LDFR. Il est toutefois possible que le fermier et bénéficiaire du droit de superficie n'ait pas d'entreprise. Afin que, dans ce cas également, l'assujettissement ressorte clairement de la loi, il est nécessaire de compléter l'art. 2, al. 2, par une let. e.
Art. 3, al. 5 (nouveau)	Les dispositions de la présente loi instaurant des droits en faveur de la famille de l'exploitant, du fermier et du copropriétaire trouvent application par analogie lorsque la propriété des immeubles agricoles ou de l'entreprise agricole a été transférée à une personne morale.	Cette disposition a pour vocation de sauvegarder le droit au gain, le droit d'emption et de préemption de leurs titulaires lorsque la propriété des immeubles ou de l'entreprise agricole a été transférée à une personne morale. A défaut, ceux-ci seraient perdus en cas de transfert du patrimoine agricole à la société en mains de l'exploitant, créant ainsi un risque d'abus. En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les personnes morales n'ont pas de famille, de sorte que les dispositions leur conférant des droits ne peuvent trouver application en présence d'une personne morale.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art.4, al. 2	2 Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi à une participation minimale de trois quarts à une personne morale dont l'actif consiste principalement majoritairement en une entreprise agricole.	<p>Pour que les dispositions particulières relatives aux entreprises (p. ex. droit d'attribution à la valeur de rendement, droit de préemption, etc.) s'appliquent également aux paquets d'actions des personnes morales, ce paquet d'actions doit désormais représenter une participation minimale de 75 % dans la personne morale (jusqu'à présent « participation majoritaire »).</p> <p>L'augmentation de la participation minimale de 51% à 75% peut être acceptée, mais la part minimale de l'entreprise agricole dans les actifs de la société doit être fixée plus précisément (majoritairement signifie > 50%).</p>
Art. 4 bis (nouveau)	Dispositions spéciales sur les immeubles agricoles Les dispositions sur les immeubles agricoles s'appliquent aussi aux participations de trois quarts à des personnes morales dont les actifs consistent principalement en des immeubles agricoles.	Les droits relatifs aux immeubles agricoles doivent pouvoir être exercés même lorsqu'il n'est question que d'actions sur ces immeubles. Par exemple, le droit de préemption des parents (art. 42 al. 2 LDFR) devrait pouvoir être exercé lorsque les actions portant sur un petit domaine agricole sont vendues.
Art. 9, al. 3	3 L'exploitation à titre personnel peut être réalisée par une société anonyme ou une société à responsabilité limitée, à condition que plus des trois quarts du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel. Toutes les actions ou parts sociales de la personne morale doivent être détenues de façon directe ou indirecte par des personnes physiques.	La condition proposée (dernière phrase) est contraire au principe du Durchgriff et à la jurisprudence du Tribunal administratif fédéral (6B-6795/2015). Une société de capitaux doit pouvoir être détenue par une autre société tant que le détenteur final des actions est une personne physique exploitante à titre personnel. Ces structures permettent aux exploitants de réaliser d'importantes économies d'impôts. Les cauteles fixées par la loi pour éviter que ces sociétés tombent en mains de personnes étrangères à l'agriculture sont suffisantes. En sus, il faut aussi mentionner les actions dans la mesure où la notion de parts sociales se réfère aux Sàrl.
Art. 10, al. 1	1 La valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux d'actualisation de référence, correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays ; le taux d'intérêt de référence correspond à un coût du capital à long terme qui tient compte du capital emprunté, du capital propre et du risque de la branche. Le revenu et le taux d'actualisation d'intérêt de référence sont fixés d'après une moyenne pluriannuelle.	<p>La méthode de calcul n'a pas sa place dans la loi, mais dans l'ordonnance d'application, plus particulièrement à l'art. 1 ODFR. Cette méthode peut changer et la définition de la méthode de calcul relève de la compétence du Conseil fédéral selon la loi (art. 10 al. 2 LDFR).</p> <p>Le terme de « taux d'intérêt de référence » prête à confusion. Il peut être confondu avec le taux d'intérêt de référence pour les baux à loyer qui est une notion différente.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 15, al. 1	1 L'héritier qui invoque l'attribution de l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même peut en outre demander l'attribution des biens meubles servant à l'exploitation (bétail, matériel, provisions, etc.). Il en va de même lorsque les biens meubles sont la propriété d'une personne morale qui est détenue par le défunt.	Parfois, la personne morale créée par l'exploitant n'est propriétaire que des biens meubles. Les immeubles restent souvent la propriété de l'exploitant. Il est donc essentiel que l'héritier pouvant prétendre à l'attribution des immeubles puisse aussi revendiquer l'attribution des biens meubles, même s'ils sont la propriété de la personne morale. A défaut, ses cohéritiers pourraient prétendre à une part sur ces meubles.
Art. 18, al. 4	4 Ces investissements sont amortis linéairement sur une durée de 10 ans. les durées suivantes: a. investissements dans des installations: 10 ans; b. investissements dans des bâtiments: 20 ans; c. achat d'entreprises et de terrains et investissements dans des améliorations foncières : 25 ans.	L'amortissement doit être limité à 10 ans. A défaut, le prix de vente du domaine s'en trouverait augmenté dans la pratique, avec pour conséquence des problèmes de financement plus importants du côté de l'acquéreur. Certains enfants n'auraient ainsi pas les moyens de reprendre le domaine de leurs parents ou seulement en s'endettant à l'excès. Partant, la règle proposée irait à l'encontre des buts poursuivis par la LDFR qui consistent à maintenir le patrimoine agricole au sein de la famille paysanne d'une part et de combattre le surendettement d'autre part. L'allongement de la durée d'amortissement entraînera aussi des incidences fiscales assurément problématiques, eu égard aux pratiques actuelles du fisc. Dans l'ensemble, cela a pour conséquence de rendre les transmissions de fermes plus coûteuses et il est important que seuls les investissements réalisés dans les 10 ans précédant la remise soient pris en compte.
Art. 29, al. 3 (nouveau)	Le transfert de la propriété à la personne morale détenue par l'héritier n'est pas assimilée à une aliénation.	L'héritier doit pouvoir créer une personne morale sans craindre que l'apport de l'entreprise agricole ou des immeubles agricoles à sa société ne déclenche le droit au gain.
Art. 30, al. 1 litt. d (nouvelle)	Le droit au gain est exigible : d. en cas de transfert des participations de la personne morale détenue par l'héritier à un tiers.	Si le transfert du domaine agricole à la personne morale de l'héritier ne déclenche pas le droit au gain, le transfert des actions de cette société à un tiers doit en revanche le provoquer.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 40 al. 1	1 Le propriétaire ne peut aliéner une entreprise agricole qu'il exploite avec son conjoint, ou une part de copropriété ou une participation sur ladite entreprise qu'avec le consentement de son conjoint.	Il sied de tenir compte des nouvelles structures choisies par les agriculteurs, notamment des cas où l'entreprise agricole est détenue par une personne morale. Un transfert des participations sur cette entité devrait aussi être soumis à l'autorisation du conjoint coexploitant.
Art. 42, al. 1	1 En cas d'aliénation d'une entreprise agricole, ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur celle-ci lorsqu'ils entendent l'exploiter eux-mêmes et en paraissent capables : 1. chaque descendant de l'aliénateur ; 2. le conjoint de l'aliénateur ; 3. chacun des frères et sœurs de l'aliénateur et leurs enfants, lorsque l'aliénateur a acquis l'entreprise en totalité ou en majeure partie de ses père et mère ou dans leur succession depuis moins de 25 ans.	Prométerre soutient le droit de préemption accordé en deuxième rang au conjoint de l'aliénateur.
art. 47 al. 4 (nouveau)	4 Les dispositions ci-dessus s'appliquent par analogie lorsque le fermier est une personne morale pour autant que celle-ci soit détenue par un exploitant à titre personnel.	Parfois, le fermier est une personne morale qui n'est pas propriétaire d'une entreprise agricole, ni n'en dispose économiquement. Il est donc nécessaire que la personne physique qui la détient de façon directe ou indirecte puisse se porter acquéreur lorsqu'elle est exploitante à titre personnel quand bien même son nom ne figure pas sur le bail à ferme.
Art 49 al. 1 ch. 2	1 En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur une entreprise agricole, ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur cette part : 2. chaque descendant, le conjoint, chacun des frères et sœurs et leurs enfants ainsi que le fermier, aux conditions et modalités et dans l'ordre applicables au droit de préemption sur une entreprise agricole.	Prométerre soutient le droit de préemption accordé au conjoint de l'aliénateur en deuxième rang.
Art. 52, al. 2	2 Sont notamment des circonstances spéciales, un prix d'achat élevé de l'entreprise ou des investissements importants que l'aliénateur a effectués dans les 10 années qui ont précédé l'aliénation. Ces investissements sont amortis selon l'art. 18, al. 4.	L'amortissement doit être limité à 10 ans (cf. explications ad art. 18 al. 4).

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 60, al. 1, let b (renouveau)	b. le partage matériel partiel par la soustraction d'éléments de l'entreprise agricole qui permet d'en améliorer la structure, d'en faciliter le développement ou de ne pas lui porter préjudice économiquement.	Prométerre déplore le manque chronique de souplesse légale en matière d'interdiction du partage matériel, ce qui conduit certains repreneurs ou propriétaires à devoir conserver indéfiniment dans leur patrimoine foncier des immeubles pour lesquels leur entreprise n'a aucun intérêt économique, qui entravent leur développement en contradiction avec la stratégie d'entreprise, voire qui peuvent lui porter préjudice de par leur absence de rentabilité (forêts, bâtiments excédentaires, secteurs de production en déclin, etc.).
Art. 60 al. 1 let. f et j	1 L'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand : f. un droit de superficie doit être constitué au bénéfice du fermier sur la partie à séparer ; j. l'entreprise agricole est divisée en plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7. L'art. 7, al. 4, let. b et c n'est pas applicable.	Prométerre est d'accord avec le droit de superficie accordé aux fermiers, y compris sur des immeubles. Il est toutefois important que le droit de superficie reste soumis à la LDFR. Prométerre soutient la possibilité de partage d'une exploitation en propriété en plusieurs entreprises agricoles, mais cela doit être possible indépendamment de l'existence de différents secteurs de production dès lors que chacune dispose des bâtiments nécessaires et atteint la taille minimale d'une UMOS en propriété.
Art. 61, al. 1 et 3	1 Quiconque veut acquérir une entreprise agricole, un immeuble agricole ou des actions et des parts sociales d'une personne morale dont l'actif se compose pour l'essentiel majoritairement d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles doit obtenir une autorisation. 3 Sont des acquisitions, le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété, notamment la reprise d'actions ou de parts sociales de sociétés anonymes ou de sociétés à responsabilité limitée dont l'actif consiste principalement majoritairement en une entreprise agricole ou la reprise d'actions ou de parts sociales de personnes morales détenant de telles sociétés.	Pour la mise en œuvre et la clarté légale, une part majoritaire (> 50%) est plus précise que les notions de « pour l'essentiel » ou « principalement ». La possibilité pour une holding de détenir une société "agricole" est légale et financièrement souhaitable dans les limites posées par la jurisprudence. Dès lors, il convient de soumettre le transfert des parts d'une telle société à l'approbation de l'autorité afin de s'assurer que les conditions jurisprudentielles soient respectées en tout temps.
Art. 62 let h.	N'a pas besoin d'être autorisée l'acquisition faite :	Prométerre soutient cette correction nécessaire qui rend les dispositions d'exception pour les collectivités publiques plus

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 73, al. 1, 2 ^{ème} phrase	Celle-ci correspond à la somme de la valeur de rendement agricole augmentée de 50% et de la valeur de rendement des parties non agricoles.	Prométerre soutient cet ajustement, permettant aux entrepreneurs d'investir avec davantage de liberté, sans que cela ne constitue une menace de surendettement agricole.
Art. 75 al. 1, let e	1 Il n'y a pas de charge maximale pour : e. les droits de gage immobilier constitués sous la forme d'hypothèques pour garantir le droit au gain légal ou conventionnel des cohéritiers et de l'aliénateur et de son conjoint , ainsi que pour garantir les droits matrimoniaux résultant d'une décision judiciaire définitive de divorce ou de séparation de corps.	Il serait judicieux d'étendre cette disposition d'exception à l'ensemble des droits au gain, légaux et conventionnels, de manière à pouvoir en garantir le versement le moment venu, plutôt que d'y ajouter un droit au gain du conjoint que la LDFR n'institue pas (art. 41 LDFR), au contraire du Code civil en cas de divorce. La formulation devrait être adaptée dans une meilleure conception législative. S'agissant du droit au gain du conjoint, en cas de décès de l'aliénateur, le conjoint survivant hérite de son droit au gain. En cas de copropriété, le conjoint est aliénateur et donc bénéficie également du droit au gain. Instituer un droit au gain du conjoint dans la LDFR n'est donc pas nécessaire.
Art. 79, al. 2	2 Le Département fédéral de Justice et Police statue sur la reconnaissance et publie sa décision dans la Feuille fédérale	Prométerre soutient le statu quo. Voir remarque au début de la prise de position
Loi fédérale sur le bail à ferme agricole Art. 58. Al.1	1 Les actes cantonaux qui se fondent sur la présente loi doivent être portés à la connaissance du Département fédéral de Justice et Police .	Prométerre soutient le statu quo. Voir remarque au début de la prise de position

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	 Landwirtschaftliche Kreditkasse des Kantons Luzern
Adresse / Indirizzo	Samuel Brunner, Geschäftsführer Landw. Kreditkasse des Kantons Luzern, Centralstrasse 33, 6210 Sursee
Datum / Date / Data	Sursee, 11.12.2024  Samuel Brunner Geschäftsführer

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 35 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile. Keine Änderung des aktuellen Gesetzestextes.	Die Berechnung der Belastungsgrenze soll unverändert bleiben, da eine Erhöhung zu einer Mehrverschuldung der landwirtschaftlichen Betriebe führt.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni

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	Schweizerische Vogelwarte Yvonne Keiser, Ressort Konflikte Vögel – Mensch, yvonne.keiser@vogelwarte.ch , 041 462 99 59
Adresse / Indirizzo	Seerose 1 6204 Sempach
Datum / Date / Data	3.12.2024

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Als Organisation, die sich für den Schutz und die Förderung der Vogelwelt einsetzt und auch eigene Projekte unterhält bzw. in der Vergangenheit auch kleine Landflächen zur Erreichung von Arterhaltungszielen erworben hat, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB betroffen.

Allgemein möchten wir festhalten, dass die Änderungen von Art. 62 und 64 BGGB sich weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen noch die Änderungen im Verordnungsentwurf hinreichend begründet bzw. erläutert werden. Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Schon allein aus diesen Gründen sind die Änderungen in Art. 62 und 64 BGGB abzulehnen.

Der Bundesrat hat die Absicht geäußert, dass die Biodiversität auch ihm wichtig ist und dass diese besser zu schützen und zu fördern ist. Die Schweizerische Vogelwarte ist eine Organisation, welche sich seit 100 Jahren dafür einsetzt. Wir erachten es als nötig, dass wir und andere dem Schutz der Natur verpflichteten Organisationen auch künftig geeignete Flächen erwerben, hegen und pflegen und so zum Erhalt und zur Förderung der Biodiversität beitragen können - notabene Leistungen, die diese Organisationen kostenlos für die Allgemeinheit erbringen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 64 Abs. 1 bst. d und e BGGB	Die geplanten Änderungen sind abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.	<p>Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,</p> <ul style="list-style-type: none">• wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB) oder• wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGGB).

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27. Oktober 2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV).</p> <p>Die Möglichkeit des Erwerbs von Flächen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG ist ein wichtiges Instrument des Naturschutzes. So hat die Schweizerische Vogelwarte beispielsweise zur Förderung der stark gefährdeten Zwergohreule Kleinparzellen im Wallis erworben. Durch den Erhalt von Mager- und Extensivwiesen und das Anlegen von Altgrasstreifen wird dort nachweislich das Heuschreckenangebot verbessert – eine wichtige Nahrungsgrundlage für die Zwergohreule.</p> <p>Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG im Gegensatz zu heute keine Grundstücke mehr erwerben, wenn diese nicht förmlich geschützt sind (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder Objekte von nationaler Bedeutung nach NHG darstellen. Es wäre also nicht mehr möglich, für den Artenschutz besonders wertvolle Flächen zu erwerben, wenn diese ausserhalb von Schutzgebieten oder einem Bundesinventar liegen. Viele Vogelarten des Kulturlandes leben aber gerade ausserhalb dieser Gebiete und sind für ihr Fortbestehen dringend auf Schutz- und Fördermassnahmen angewiesen.</p> <p>Zudem würden auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste,</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.</p> <p>Uns scheint, dass mit der Anpassung von Art. 64 Abs. 1 bst. d und e BGGB Landerwerb durch Organisationen wie der Schweizerischen Vogelwarte verhindert werden soll. Das kann nicht die Absicht des Gesetzgebers sein, gilt es doch die Bemühungen zum Erhalt der Biodiversität als Grundlage für eine nachhaltige Landwirtschaft zu stärken. Diese Absicht hat auch der Bundesrat in seiner Botschaft zur Ablehnung der Biodiversitätsinitiative zum Ausdruck gebracht. Wir erlauben uns auch Bundesrat Rösli zu zitieren, der an der Medienkonferenz nach der Ablehnung der Biodiversitätsinitiative gesagt hat: «Der Schutz der Natur und damit die Biodiversität sind dem Bundesrat wichtig. Das insbesondere auch in Zukunft. Er ist sich bewusst, welche Bedeutung die Artenvielfalt für unser Leben hat.»</p> <p>Das Bundesgericht hält zudem fest (BGE 2C_1069/2020 vom 27. Oktober 2021), dass das BGGB in erster Linie darauf abzielt, die Spekulation mit landwirtschaftlichen Flächen zu verhindern und sicherzustellen, dass diese in Händen der Landwirte und Landwirtinnen verbleiben. Das Gesetz soll jedoch nicht gleichrangige öffentliche Aufgaben behindern. Mit der Gesetzesänderung wird jedoch genau dies angestrebt.</p>
Art. 62 Bst. h BGGB	Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.	<p>Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können.</p> <p>Revitalisierungen sind ein zentraler Bestandteil des Gewässerschutzgesetzes. Gemäss Art 38a des Bundesgesetzes</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>über den Schutz der Gewässer (GSchG) haben die Kantone für die Revitalisierung der Gewässer zu sorgen. Zahlreiche Vogelarten, wie beispielsweise der in der Schweiz stark gefährdete Flusssuferläufer, sind für ihren Fortbestand auf die Wiederherstellung von naturnahen Bächen, Flüssen und Seen angewiesen.</p> <p>Für die Umsetzung von Revitalisierungsprojekte ist der Erwerb von Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird dieser ohnehin schon schwierige gesetzliche Auftrag zusätzlich unnötig erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes.</p>

FDP.Die Liberalen, Postfach, 3001 Bern

Bern, 7. Februar 2025 / RC
VL_Boden

Elektronischer Versand: gever@blw.admin.ch

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

Vernehmlassungsantwort der FDP.Die Liberalen

Sehr geehrte Damen und Herren

Für Ihre Einladung zur Vernehmlassung oben genannter Vorlage danken wir Ihnen. Gerne geben wir Ihnen im Folgenden von unserer Position Kenntnis.

Die Vernehmlassungsvorlage steht im Zeichen der Umsetzung der Motion 22.4253 «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+». Mit der genannten Motion erhielt der Bundesrat den Auftrag, eine Vorlage für eine Teilrevision des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht auszuarbeiten und mit dieser Revision namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie das Unternehmertum zu stärken.

Die FDP.Die Liberalen begrüsst die Gesetzesvorlage im Grundsatz. Erstens ist es im Sinne der FDP, dass mit der Vorlage die Stellung der Ehegatten gestärkt wird. Die FDP setzt sich konsequent für die liberale Gleichstellung und die Stärkung der Frauen, notabene Bäuerinnen, ein. Zweitens unterstützt die FDP die Vorlage aufgrund der Vergrösserung der unternehmerischen Freiheit und Leistungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe. Dies stärkt die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft und fördert Innovation. Drittens anerkennt die FDP das im BGBB verankerte Prinzip der Selbstbewirtschaftung und dessen angestrebte Stärkung. Diesbezüglich weist die FDP aber darauf hin, dass Kontrollmechanismen und Auflagen (durch Bewilligungsbehörden) immer auch einen gewissen Aufwand – und somit Kosten – mit sich bringen (siehe Art. 71 Abs. 1 VE-BGBB). Neben dieser erhöhten Bürokratie könnte es auch zu Rechtsunsicherheit führen, wenn die Bewilligungsbehörden umfangreiche Auflagen erlassen und Bewilligungen bei Nichteinhaltung widerrufen.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und für die Berücksichtigung unserer Überlegungen.

Freundliche Grüsse

FDP.Die Liberalen

Der Präsident

Der Generalsekretär

Thierry Burkart
Ständerat

Jonas Projer

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	Pro Natura Unterwalden
Adresse / Indirizzo	Tulpenweg 2; 6060 Sarnen
Datum / Date / Data	09.12.2024

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Freundliche Grüsse
Theres Odermatt, Präsidentin PN UW

Karin Rüttimann, Geschäftsführerin PN UW

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e. bis das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den *geltenden* Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGGB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGGB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGGB kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen beträfen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausch und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.** Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGB auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGB unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzaufgaben sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzaufgaben heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend**. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von

Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 64 Abs. 1 bst. d und e	Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.	Siehe Texterläuterung
Art. 64 Abs. 1	<p>Der Artikel 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:</p> <p>d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;</p> <p>e. ^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;</p>	Siehe Texterläuterung

Stellungnahme zur Teilrevision des BGBB

Greenpeace Schweiz, 9. Dezember 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit reicht Greenpeace Schweiz ihre Stellungnahme zur Teilrevision des BGBB ein. Bei Fragen und Unklarheiten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir bedanken uns für die Prüfung unserer Anliegen und verbleiben mit freundlichen Grüssen,



Juliette Wyss
Political Campaigner
Greenpeace Schweiz



Barbara Wegmann
Fachexpertin Consumption Systems
Greenpeace Schweiz

Stellungnahme von Greenpeace Schweiz zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt bzw. die Land für Schutzzwecke erwerben kann, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüssen
(Vorname, Name, Funktion)

(Vorname, Name, Funktion)

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der [Motion WAK-S 22.4253](#) «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGBB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGBB (vgl. [Motion 17.4203](#) «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB» und [Postulat 17.3916](#) «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen Interessenverbände** bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGG) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGG).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. [BGE 147 II 385](#) [=BGer.

2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:

Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGG kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGB als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben

kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die Änderungen von Art. 64 **den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG

sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGG darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGG den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LwG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGG, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca. CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).
- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGG auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGG unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend.** Dies zeigt sich schon bei den

Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).

- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzaufgaben gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüessen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zur Folge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

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 Zürich
Adresse / Indirizzo	Postfach, 8090 Zürich
Datum / Date / Data	4. 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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Die Revision wird im Allgemeinen begrüsst. Sie umfasst Präzisierungen im Gesetz, die der zürcherischen Vollzugspraxis bereits entsprechen oder ihr nicht entgegenstehen. Dadurch wird der Vollzug erleichtert und die bisher teilweise kantonal unterschiedliche Handhabung in der ganzen Schweiz standardisiert. Mit der Revision sollen drei Ziele erreicht werden: die Stärkung der Selbstbewirtschaftung, die Stärkung der Position der Ehegattinnen und Ehegatten und die Stärkung des Unternehmertums. Im erläuternden Bericht fehlen jedoch bei einer Reihe von Anpassungen Erklärungen über die erwünschte Wirkung, die erzielt werden soll. Darüber hinaus wird nicht dargelegt, weshalb die vorgeschlagenen Änderungen diese zu leisten vermögen. Dieser Umstand wird bedauert. Ob die Revision die gesteckten Ziele zu erreichen vermag, bleibt abzuwarten.

Als problematisch werden die Anpassungen hinsichtlich der Landkäufe zugunsten von Schutzinteressen (Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB) erachtet. Angesichts des anerkannten Handlungsbedarfs betreffend Biodiversität und des damit verbundenen Flächenbedarfs für Schutzzwecke ist aus Sicht des Kantons Zürich eine solche Verschärfung nicht angebracht. Die Erforderlichkeit des Nachweises des besseren Schutzes durch die Erwerberin oder den Erwerber würde zudem im Vollzug zu Schwierigkeiten führen. Das Gesetz erfüllt in der geltenden Fassung den Zweck der Stärkung der Selbstbewirtschaftung bereits sehr gut. So zeigen die Auswertungen des Amtes für Landschaft und Natur des Kantons Zürich im Rahmen der Agrarberichte, dass bei zu bewilligenden Handänderungen jährlich nur rund 5% der Flächen zu Schutzzwecken erworben werden, während rund 85% der Flächen an Selbstbewirtschaftende verkauft werden. Der Kanton Zürich beantragt, diese beiden Anpassungen abzulehnen.

Der Kanton Zürich begrüsst grundsätzlich das Ansinnen der Stärkung des Ehegatten bzw. der besseren rechtlichen Absicherung insbesondere der Bäuerinnen. Er verzichtet auf eine detaillierte Stellungnahme zu diesen Revisionsinhalten, da die Änderungen im privatrechtlichen Bereich den Vollzug nicht betreffen. Der Kanton Zürich bezweifelt überdies, dass die Vorschläge zur Stärkung des Unternehmertums die gesteckten Ziele zu erreichen vermögen. Zwar unterstützen die wenigen Anpassungen den Vollzug in Einzelfällen, es ist jedoch fraglich, ob sie auch Wirkung in Richtung einer Stärkung des Unternehmertums erzielen können.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 4 Abs. 2	Beibehaltung geltendes Recht	Der Vorteil bzw. die Auswirkungen der Anpassung sind aus dem erläuternden Bericht nicht ersichtlich. Mit der bestehenden Regelung behalten die im privatrechtlichen Teil des BGBB beim Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben privilegierten Personen all ihre Rechte. Die Höhe der Mehrheitsbeteiligung soll weiterhin bei 51% liegen.
Art. 9 Abs. 1	Der Vorschlag wird unterstützt.	Die Ausführungen im erläuternden Bericht zur Frage der erforderlichen Selbstbewirtschaftung bei grossen Betrieben

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		wird befürwortet. Die Einschätzung, dass es sich dabei um Einzelfälle handle und sich deshalb eine Gesetzesnorm nicht aufdränge, wird jedoch nicht geteilt. Im Kanton Zürich, der über verschiedene grosse und aktive mehrheitlich im Gemüseanbau tätige Betriebe verfügt, kommen solche Erwerbsgesuche regelmässig vor. Dies deutlich häufiger als die neu postulierte Möglichkeit von Art. 60 Abs. 1 Bst. j BGG (vgl. Bemerkung dazu).
Art. 9 Abs. 3	Der Vorschlag wird unterstützt.	Die Anpassung wird grundsätzlich begrüsst. Sie entspricht der bereits bisher im Kanton Zürich gelebten Bewilligungspraxis.
Art. 18 Abs. 4	Der Vorschlag wird unterstützt.	Diese Anpassung kann zu einer Verteuerung von Hofübernahmen führen. Gleichwohl wird sie als sachgerecht beurteilt und leistet einen Beitrag zur Gerechtigkeit unter den Geschwistern.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f	Der Vorschlag wird unterstützt und eine Ergänzung beantragt, dass in diesen Fällen Kleingrundstücke entgegen Art. 2 Abs. 3 dem BGG unterstellt sind.	Es bleibt offen, ob diese neue Möglichkeit im Kanton Zürich tatsächlich genutzt werden wird. Es liegen keine Anzeichen vor, dass ein massgebliches Bedürfnis danach besteht. Ein neu zu errichtendes Baurecht wird häufig nicht grösser als 25 Aren sein. Das Baurecht wird Gebäude umfassen, die zonenkonforme Nutzungen enthalten. Dieses soll dem BGG unterstellt sein, unabhängig von der Grösse. Des Weiteren sollte auch die Strukturverbesserungsverordnung (SR 913.1) an die neue Gesetzesbestimmung angeglichen werden.
Art. 60 Abs. 1 Bst. j	Der Vorschlag wird unterstützt.	Die Änderung findet Zustimmung, auch wenn eine Anwendung in der Praxis bezweifelt wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 61 Abs. 1	Der Vorschlag wird unterstützt.	<p>Es wird begrüsst, dass neu auch der Kauf von Aktien bzw. von Stammanteilen einer juristischen Person, deren Hauptaktivum landwirtschaftlich ist, bewilligungspflichtig ist. Ob dies in der Realität funktioniert und die Handelsregisterämter die notwendige Sensibilität aufweisen, wird sich zeigen.</p> <p>Zu prüfen wäre zusätzlich, ob auch Stimmrechte in den Gesetzestext oder die Erläuterungen aufgenommen werden müssten, da es auch Aktien ohne Stimmrecht geben kann.</p>
Art. 62 Bst. h	Beibehaltung des geltenden Rechts	<p>Diese Bestimmung wurde im Zuge der Gewässerinitiative in das BGGB eingefügt, um die Umsetzung von Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekten zu erleichtern. Kantone und Gemeinden halten sowohl betreffend zu erwerbenden Umfang an Flächen als auch betreffend Preis Mass. Bereits heute ist der Erwerb von Landwirtschaftsland für Hochwasserschutzmassnahmen aufwendig und schwierig. Mit der geplanten Revision wird die Aufgabe des Hochwasserschutzes der Kantone und Gemeinden weiter erschwert und unweigerlich auch teurer. Hochwasserschutz erfolgt heute zudem meist Hand in Hand mit ökologischen Aufwertungen. Diese werden somit ebenfalls erschwert. Beides liegt nicht im öffentlichen Interesse. Die Kantone und Gemeinden treten im Rahmen von Wasserbauprojekten nicht als Landhändler auf und sie betreiben keine Spekulation mit dem Boden. Sie bezahlen faire, aber keine übersetzten Bodenpreise, und das erworbene Kulturland wird wieder einer Selbstbewirtschafterin oder einem Selbstbewirtschafter zugeteilt. Oftmals sind von Hochwasserschutz und Revitalisierungsprojekten mehrere Bewirtschaftende betroffen, die alle Realersatz fordern. Ein attraktiver Realersatz kann nur angeboten werden, wenn die Kantone und Gemeinden auch landwirtschaftliche Grundstücke ausserhalb des eigentlichen Projektperimeters erwerben können. Sollte die vorgeschla-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>gene Änderung von Art. 62 Bst. h BGG übernommen werden, wäre dieser unkomplizierte Landerwerb nicht mehr möglich. Um ihre vom Bundesrecht vorgeschriebene Aufgabe weiter zu erfüllen, hätten die Kantone und Gemeinden inskünftig keine andere Wahl, als vermehrt und zu Ungunsten der direkt Betroffenen auf Enteignungen setzen zu müssen.</p>
Art. 64 Abs 1 Bst. d und e	Beibehaltung des geltenden Rechts	<p>Die vorgesehene Änderung von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG hätte zur Folge, dass bei fehlender Selbstbewirtschaftung die Erwerbsbewilligung nur noch für Flächen, die in einer Schutzzone nach Art. 17 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) oder im Perimeter eines Objekts von nationaler Bedeutung gemäss dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) liegen, erteilt werden kann. Eine solche Praxis würde die Aufgaben der Kantone im Bereich Natur und Landschaft aus folgenden Gründen stark einschränken und somit behindern.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nicht alle Objekte des Naturschutzes sind Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG (vgl. <u>BGE 147 II 385</u>). – Es gibt auch Naturschutzobjekte von regionaler und lokaler Bedeutung, für deren Schutz und Unterhalt die Kantone gemäss Art. 18b Abs. 1 NHG zuständig sind. – Die vorgesehene Änderung sieht vor, dass die Erwerberin oder der Erwerber zusätzlich nachzuweisen hat, dass die Schutzinteressen des Objekts durch den Kauf langfristig besser gesichert sind. Dieser Nachweis dürfte in der Praxis kaum rechtsgenügend erbracht werden können, was zur Folge hat, dass künftig die Erlangung einer Erwerbsbewilligung bei fehlender Selbstbewirtschaftung praktisch ausgeschlossen ist. Der Vollzug wird stark erschwert. Welche Kriterien zur Prüfung hier angewendet werden sollen, wird nicht dargelegt. <p>Der Kauf von Flächen kann im Bereich Natur und Landschaft</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>ein wichtiges Instrument sein, um die öffentlichen Interessen wahrzunehmen. Entsprechend sieht Art. 13 Abs. 1 NHG vor, dass der Bund den Kantonen im Rahmen der bewilligten Kredite und auf der Grundlage von Programmvereinbarungen globale Finanzhilfen u.a. für den Erwerb von schützenswerten Landschaften und Naturdenkmälern gewähren kann. Beispiele aus der kantonalen Praxis zeigen auch, dass in bestimmten Fällen der Aufwand für Schutz und Unterhalt nach einem Kauf durch die öffentliche Hand bedeutend geringer ist.</p> <p>Im erläuternden Bericht wird die Enteignung mehrmals als Lösungsansatz erwähnt, zumal im Rahmen einer Enteignung der Erwerb nach Art. 62 Bst. e BGG nicht bewilligungspflichtig ist. Da der Erwerb von Landwirtschaftsfläche durch Kantone zugunsten Natur und Landschaft aufgrund der vorgesehenen Änderungen kaum mehr möglich ist (siehe oben), werden die Erwerbsmöglichkeiten auf den Enteignungstitel reduziert. Es ist allerdings nicht das Ziel, den Gesetzesauftrag des NHG auf der Grundlage von Enteignungen umzusetzen. Eine solche Praxis dürfte auch nicht im Sinne der betroffenen Landeigentümerinnen und Landeigentümer sein und somit die sektorübergreifende Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben im Bereich des NHG erschweren.</p> <p>Die bisherige Praxis hat gezeigt, dass der Kauf von Landwirtschaftsland durch Kantone zugunsten Natur und Landschaft zurückhaltend erfolgt und ausgewogene Lösungen mit den bisherigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern angestrebt und in der Regel auch gefunden werden. Die Auswertungen zeigen, dass rund 5% der durch die Behörde bewilligten Flächen Landhandel infolge Schutz betreffen. Rund 86% der Flächen werden zur Selbstbewirtschaftung gekauft. Das Gesetz erfüllt also die gewünschte Wirkung der Stärkung des bäuerlichen Grundeigentums bereits</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		sehr gut.
Art. 71 Abs 1	Der Vorschlag wird unterstützt.	Diese Änderung wird ausdrücklich befürwortet. Allenfalls sind auch Bedingungen explizit zu erwähnen.
Art. 72 Abs. 1 ^{bis}	<p>Der Vorschlag wird unterstützt und folgende Änderung beantragt:</p> <p>Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die 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>Immer wieder treten Fälle auf, wo besondere Umstände den zivilen Parteien die Rückabwicklung des Geschäftes verunmöglichen. Solche Umstände können etwa der Tod einer der Vertragsparteien oder die Unmöglichkeit der Finanzierung sein. Es entsteht eine Patt-Situation: Die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnisse sind falsch und bleiben es, weil sie aufgrund der Umstände nicht berichtigt werden können. In solchen Situationen soll die Bewilligungsbehörde, im Einvernehmen mit den betroffenen Parteien und den Zielsetzungen des BGGB, die Berichtigung des Grundbuches auf andere Weise als durch die Rückabwicklung des Kaufgeschäftes anordnen können. Im Vordergrund steht die Veräusserung an eine Selbstbewirtschafterin oder einen Selbstbewirtschafter allenfalls gefolgt oder kombiniert mit einer öffentlichen Ausschreibung (Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGGB).</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist nicht anwendbar, da keine Forderungen einzutreiben sind. Da der Zusatz mit «insbesondere ...» nicht abschliessend ist, bringt er keinen Mehrwert und kann weggelassen werden.</p>
Art. 73 Abs.1 zweiter Satz	Beibehaltung des geltenden Rechts	<p>Viele Betriebe sind nach Investitionen lange Jahre durch hohe Schuldenlasten gebunden. Dies soll nicht noch angeregt werden – zumindest solange die Verschuldung durch gesetzliche Bestimmungen begrenzt werden soll, womit in der Regel eine Einzelfallprüfung durch die Banken unterbleibt.</p> <p>Die Begründung der Erhöhung mutet seltsam an. Wenn der</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Grund im zu tiefen Ertragswert liegt, würde sich eine Anpassung des Ertragswerts im Rahmen der nächsten Revision der Schätzungsanleitung aufdrängen. Ebenso unbeholfen wirkt die Argumentation, dass sich durch die zusätzliche Möglichkeit die Gewerbe nicht überschulden werden, weil die Tragbarkeit bei jeder Finanzierung geprüft werde. Wenn dem so wäre, könnte die Belastungsgrenze folglich ganz abgeschafft werden (ganz im Sinne der Stärkung des Unternehmertums). Warum und wie die Erhöhung das Unternehmertum stärken soll, bleibt ungeklärt.</p> <p>Für den Vollzug spielt die Erhöhung keine Rolle. Im Kanton Zürich ist mit einem kleinen Rückgang der ohnehin sehr seltenen Überschreitungsgesuche zu rechnen (schätzungsweise von 3 auf 2 pro Jahr).</p> <p>Falls für das Berggebiet eine andere Regelung sinnvoll ist, soll sie nur dafür eingeführt werden.</p>
Art. 79 Abs. 2	Der Vorschlag wird unterstützt.	<p>Die Änderung wird als sinnvoll erachtet. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass der Aufbau von Know-how betreffend Grundbuchrecht im BLW wünschenswert ist. Sollte die Zuständigkeit beim BJ bleiben, wird eine Verbesserung der Zusammenarbeit mit den Kantonen sowie ein Aufbau von Know-how und Personal als begrüssenswert angesehen.</p>
Erläuterungsbericht als Ganzes / Botschaft	Die Botschaft ist mit einer Wirkungsoptik zu ergänzen.	<p>Im erläuternden Bericht fehlen bei etlichen Anpassungen Erläuterungen über die erwünschte Wirkung, die erzielt werden soll, und darüber, weshalb die vorgeschlagene Änderung dies zu leisten vermag.</p>



Schweizerischer Fischerei-Verband
Wankdorffeldstrasse 102, Postfach, 3000 Bern 22

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundesamt für Landwirtschaft

Bern, 6. Dezember 2024

Stellungnahme Schweizerischer Fischerei-Verband SFV zur Teilrevision des BGGB (Umsetzung Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGGB) teilnehmen zu können. Als Organisation, die sich für den Natur- und Landschaftsschutz einsetzt, sind wir von den Änderungen in Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB betroffen. Für die Berücksichtigung unserer Vorschläge danken wir Ihnen im Voraus.

In Kürze

Die geplanten Änderungen von **Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e** hätten schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz und würden hohe Kosten verursachen. Sie widersprechen den Zielen von Verfassung und Gesetz. Ein öffentliches Interesse an den Änderungen ist nicht ersichtlich. Wir **lehnen** die Änderungen deshalb klar **ab** und schlagen anderweitige Präzisierungen vor.

Die geplante Änderung von **Art. 62 Bst. h** würde das Gemeinwesen bei der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften, namentlich auch des Hochwasserschutzes, stark behindern und den öffentlichen Interessen schaden. Auch diese Änderung lehnen wir klar **ab**.

Ausführliche Darlegung

1. Fragwürdiges Vorgehen bei Erarbeitung der Vorlage

Die Vorlage des Bundesrats zur Änderung von Art. 62 und 64 würde den Naturschutz und den Hochwasserschutz behindern, obwohl dies nicht Gegenstand des parlamentarischen Auftrags an den Bundesrat war. So wurde mit der Motion WAK-S 22.4253 «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» der Bundesrat beauftragt, «unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern» eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGGB auszuarbeiten. Gegenstand sollte namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie die Stärkung des Unternehmertums bilden. Mit keinem Wort wurde die Schwächung des **Natur- und Gewässerschutzes verlangt**. Ebenso wenig war dies Ziel der weiteren Motionen zum BGGB (vgl. Motion 17.4203 «Bäuerliches Bodenrecht. Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGGB» und Postulat 17.3916 «Zugang zu Land und zu Landwirtschaftsbetrieben verbessern»).

Dazu kommt, dass die vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe **ausschliesslich aus Vertretungen der kantonalen Landwirtschaftsämter (KOLAS) und der landwirtschaftlichen**



Interessenverbände bestand. Weil aber Naturschutzbelange (Biotop- und Artenschutz, Revitalisierung der Gewässer, Hochwasserschutz) betroffen sind, hätten auch Naturschutzfachpersonen einbezogen werden müssen, etwa die kantonalen Naturschutzämter, das BAFU sowie Naturschutzorganisationen.

Die Änderungen von Art. 62 und 64 können sich also weder auf einen Auftrag des Parlaments stützen, noch wurden sie von sachkundigen Personen und Stakeholdern der betroffenen Staatsaufgabe des Naturschutzes entwickelt.

2. Ablehnung der geplanten Änderungen von Art. 64; anderweitige Anpassungsvorschläge

Anträge

Anträge zu Art. 64 Abs. 1 bst. d und e:

1. Die geplanten Änderungen sind abzulehnen.
2. Art. 64 Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
 - d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
 - e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein ~~Objekt des Naturschutzes~~ Biotop nach Art 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG erhalten, aufgewertet oder erweitert werden soll oder ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG ermöglicht werden soll;
 - e.^{bis} das landwirtschaftliche Grundstück als Realersatz für die Bedürfnisse gemäss Bst. d oder e erworben wird;

Begründung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Landerwerb nach den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB:

Heute können das Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde) oder Naturschutzorganisationen (Vereine oder Stiftungen, die sich im öffentlichen Interesse dem Naturschutz widmen), ausnahmsweise landwirtschaftliche Grundstücke erwerben,

- wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und sie den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. d BGBB) oder
- wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 Bst. e BGBB).

Als Objekt des Naturschutzes gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein schützenswerter Lebensraum im Sinne von Art. 18 NHG (vgl. BGE 147 II 385 [=BGer. 2C_1069/2020] vom 27.10.2021, E. 8.3.). Ein solcher Lebensraum liegt vor, wenn er gefährdete Tier- oder Pflanzenarten beherbergt (Art. 14 Abs. 3 NHV). Anlass für den zitierten Bundesgerichtsentscheid war ein vom Kantonsgericht Wallis bewilligter Landerwerb für die Vogelwarte Sempach zum Schutz der stark gefährdeten Zwergohreule. Das Bundesamt für Justiz wollte dies verhindern, unterlag aber vor Bundesgericht. Nun soll offenbar dieser Bundesgerichtsentscheid mit den Änderungen von Art. 64 übersteuert werden.

2.1.2 Aktuell restriktive Regelung – wenig Fläche betroffen:



Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e BGGb kann nicht jegliches Landwirtschaftsland erworben werden. Ein Landerwerb ist nur möglich, wenn spezifische, eng umrissene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn das Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört.
- Ein Erwerb ist *ausgeschlossen*, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Das Grundstück muss in einer *Schutzzone* liegen (Bst. d) oder es muss ein *Objekt des Naturschutzes erhalten* werden (Bst. e). Mit anderen Worten muss das Grundstück besondere ökologische Werte aufweisen. Zur Präzisierung von «Objekt des Naturschutzes» vgl. oben Ziff. 2.1.1).
- Ein Erwerb ist nur zulässig, wenn er für die Erhaltung bzw. Erreichung der Schutzziele *zweckmässig* ist; es muss ein öffentliches Interesse an den auf dem Grundstück geplanten Massnahmen nachgewiesen werden.
- Bestehende Pachtverhältnisse müssen gemäss Pachtrecht *übernommen* werden.
- Die Erwerbsbewilligung kann mit einer *Auflage* ergänzt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden muss.

Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb erworbenen Flächen sind wichtig für die Biodiversität, machen jedoch nur einen **kleinen Anteil an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt**. So werden etwa im Kanton Zürich (mit 73'000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) jährlich nur wenige Dutzend Hektaren Land gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e erworben. Davon ein beträchtlicher Anteil durch den Kanton selbst (vgl. Agrarbericht 2018 des Kantons ZH unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/landwirtschaft.html>, S. 13; telefonische Auskunft vom 5. September 2019 des ALN ZH). Eine schweizweite Statistik hierzu gibt es offenbar nicht.

2.1.3 Landerwerb nach den geplanten Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb:

Die Änderung will die obgenannten ausnahmsweisen Erwerbsarten massiv beschneiden. Neu soll ein ausnahmsweiser Erwerb nur noch möglich sein, wenn

- bereits eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist und kumulativ
- der Erwerbende nachweist, dass die Schutzinteressen durch den Erwerb des Objekts langfristig besser gesichert sind.

2.2 Schwerwiegende negative Folgen für den Naturschutz

2.2.1 Starke Erschwerung des Landerwerbs für Naturschutzzwecke:

Das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen könnten mit den Änderungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb im Gegensatz zu heute kein Grundstück mehr erwerben, wenn dieses nicht förmlich geschützt ist (Schutzzone nach Art. 17 RPG) oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach NHG darstellt. Zudem müssten sie den Nachweis des besseren Schutzes erbringen.

a) **Ausser Betracht** für einen Erwerb fielen zum einen fortan alle landwirtschaftlichen Grundstücke mit nicht förmlich geschützten oder in Bundesinventaren liegenden, aber **ökologisch wertvollen Gebieten**, wie etwa Trocken- oder Feuchtwiesen, Land in Auengebieten, Wiesen mit Gesteinsstrukturen (Fels, Geröll), Tümpel und Teiche, Hecken, Wald-Wiesen-Mosaikstrukturen, anderes artenreiches Grünland, Brachland, Wald und Pufferzonen um Schutzgebiete. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass in der Schweiz nur ein kleiner Bruchteil der Landflächen, auf denen seltene oder gefährdete Pflanzen und Tierarten vorkommen, förmlich (im Sinne von Art. 17 RPG) geschützt ist. Ein solcher Schutz wird in vielen Fällen erst dann angedacht, wenn ein konkretes Projekt oder eine Gefährdung (Bsp. Erholungsnutzung) dazu Anlass gibt. Auch Wald (der nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b BGGb als landwirtschaftliches Grundstück gelten kann) ist regelmässig nicht förmlich geschützt, selbst wenn dort vom Aussterben bedrohte Auerhühner oder Fledermäuse leben. Ebenfalls gibt es Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht mit einer Schutzzone nach Art. 17 RPG geschützt sind.



Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich ein Lebensraum nicht nur aufgrund vorkommender Pflanzen als ökologisch wertvoll erweisen kann, sondern auch aufgrund von vorkommenden gefährdeten Tierarten (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Das sind in erster Linie Tierarten, welche in den Roten Listen als gefährdet eingestuft sind. Sie sind zum Überleben auf den Erhalt und die Aufwertung ihrer (immer kleiner werdenden) Lebensräume angewiesen.

b) Zum anderen würde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die in einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG oder in einem Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG liegen, ein Erwerb praktisch verunmöglicht, da das Gemeinwesen oder die Schutzorganisation neu den Nachweis erbringen müsste, dass mit dem Erwerb die Schutzinteressen langfristig besser gesichert sind. **Ein solcher Nachweis in die langfristige Zukunft kann praktisch nicht erbracht werden.** Der genaue Inhalt dieser zusätzlichen Bedingung ist im Übrigen völlig **unklar**. Unterschiedliche Interpretationen, eine uneinheitliche Praxis und Gerichtsverfahren sind geradezu vorprogrammiert. Der Aufwand für Behörden und Gerichte zur Klärung dieser Fragen wäre gross.

Sollte der Bundesrat der Meinung sein, diese zusätzliche Bedingung sei nötig, um zu verhindern, dass z.B. ein Immobilienunternehmen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d oder e – mit der vordergründigen Absicht einer ökologischen Aufwertung – Land als Kapitalanlage erwerben kann, wäre eine andere, gezieltere Formulierung zu wählen. Den Erwerb durch das Gemeinwesen oder Naturschutzverbände ebenfalls zu erschweren bzw. verhindern, schiesst völlig über das Ziel hinaus.

c) Im erläuternden Bericht wird in den Erläuterungen zu «Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i» ausgeführt, dem Gemeinwesen stünde ja als Alternative ein Enteignungsrecht zur Verfügung. Dabei übersieht der Bundesrat zum einen, dass ein Enteignungsrecht nur zur Anwendung kommt, wenn keine Einigung möglich ist. Zum andern stellt die **Enteignung eine für alle Seiten unbefriedigende Lösung** dar. Konflikte werden damit nicht gelöst, sondern verstärkt. Gerichtsverfahren sind unvermeidbar. Gestützt auf die aktuellen Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG war es bisher hingegen möglich, gute Lösungen sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Landwirtschaft zu finden. Es handelt sich um ein wichtiges Instrument, um Konflikte zu entflechten und zu entschärfen.

d) Stark erschwert würden im Übrigen auch **Public-private-Partnership-Projekte**. Als Beispiel diene die Renaturierung der Reussauen bei Sins oder der Rheinauen bei Rietheim im Kanton Aargau. Dort konnte ein Teil der Renaturierungsflächen durch Naturschutzorganisationen erworben werden, die nun auch den beträchtlichen Organisationsaufwand für den sachgerechten Unterhalt übernehmen.

e) Diese Ausführungen zeigen, dass die **Änderungen von Art. 64 sehr einschneidend wären**. Sie würden die Möglichkeit eines Landerwerbs zum Zwecke des Naturschutzes weitgehend aushebeln. Die Änderungen betreffen nicht nur den Kauf, sondern auch Schenkungen, Landabtausche und Vermächtnisse von Landwirtschaftsland. Mit diesen Änderungen würde der Unterstützung und Förderung der Biodiversität klar geschadet.

2.2.2 Hohe Kosten und grosser Mehraufwand für Kantone, Gemeinden und Bund:

In der Schweiz kommt den Naturschutzorganisationen bei der Unterstützung und Förderung der Biodiversität traditionell eine prägende Rolle zu. Sie investieren heute als Grundeigentümerinnen von landwirtschaftlichen Grundstücken grosse finanzielle und personelle Ressourcen in den Erhalt und die Aufwertung der Flächen. Die Rolle des Staates bei der Erreichung der Biodiversitätsziele, die er mangels Ressourcen nur zum Teil wahrnehmen kann, würde mit dem geänderten Art. 64 umso wichtiger, jene der Naturschutzorganisationen hingegen geschwächt. Damit würden die **Änderungen von Art. 64 den Staat und die Gesellschaft teuer zu stehen kommen**. Das Engagement der Naturschutzorganisationen beim Schutz und der Pflege von Grundstücken, welches ohne Steuergelder und allein mit Spenden finanziert wird, würde auf dem heutigen Stand der erworbenen Landflächen eingefroren. Die Menge an naturnahen Flächen und sachgerecht unterhaltenen Biotopen sowie das Engagement der Naturschutzorganisationen sind für die



Biodiversität entscheidend. Könnten die Naturschutzorganisationen in Zukunft keine oder nur noch sehr restriktiv ökologisch wertvolle Flächen erwerben, müssten die Kantone, Gemeinden und der Bund die Kosten für weitere (dringend nötige) Aufwertungen und den Unterhalt übernehmen. Damit einher geht ein erhöhter personeller Bedarf bei den Behörden. **Im erläuternden Bericht fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen und personellen Auswirkungen der Änderungen von Art. 64.** Der Bericht des Bundesrates erweist sich deshalb als unvollständig.

2.3 Widerspruch zu Zielen von Verfassung und Gesetz

Der Bund, die Kantone und mittelbar auch die Gemeinden sind verfassungsrechtlich (Art. 78 BV) verpflichtet, den Biotop- und Artenschutz in der Schweiz zu stärken (vgl. u.a. Biodiversitätsstrategie Schweiz). Das NHG dient der Umsetzung. Nach Art. 1 Bst. c NHG sollen die Bestrebungen von Naturschutzorganisationen unterstützt werden. **Tatsächlich würden die Änderungen von Art. 64 den Naturschutz aber stark behindern und damit dem Verfassungsziel von Art. 78 BV widersprechen.**

Zudem besteht die gesetzgeberische Absicht hinter den geltenden Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darin, dass **«die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den Natur-, Heimat- und Landschaftsschutz nicht behindern, sondern womöglich unterstützen sollen»** (STALDER/BANDLI, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 32 zu Art. 64). **Diese Absicht würde mit der geplanten Änderung ins Gegenteil verkehrt.**

Hinzuweisen ist auch auf den Zweck der Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 RPG und Art. 1 LWG: Neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen sie auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums, der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem ökologischen Ausgleich.

2.4 Ungenügende Begründung für Änderungen; fehlendes öffentliches Interesse

Der erläuternde Bericht weist weder den tatsächlichen Bedarf für eine Änderung aus (z.B. Probleme, die das geltende Recht schafft), noch legt er ein öffentliches Interesse an der Änderung dar. Als Gründe für die Änderungen finden sich im Erläuternden Bericht lediglich folgende kurze Erwähnungen:

a) Erläuternder Bericht Ziff. 2.2.1: Mit den Änderungen werde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gestärkt.

- Dieses Argument zielt daneben, denn das Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB), bezweckt seit jeher bloss «all jene vom Markt auszuschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten» (Botschaft BGGB, BBl 1988 III 970; ebenso: SCHMID-TSCHIRREN/HOTZ in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Rz. 8 zu Art. 1; vgl. auch Erläuternder Bericht Ziff. 1.2.4). Demgegenüber geht es beim Erwerb von Landwirtschaftsland nach Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGB darum, dass das Gemeinwesen oder Naturschutzorganisationen Grundstücke zum Zweck der Sicherung und Verbesserung des Naturschutzes erwerben. **Es geht damit offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.** Damit kann die Änderung nicht mit dem Prinzip der Selbstbewirtschaftung begründet werden.
- Tatsächlich hätte das faktische Verbot des Landerwerbs durch das Gemeinwesen und Naturschutzorganisationen sogar **Nachteile für Selbstbewirtschaftende**. Erwirbt das Gemeinwesen oder eine Schutzorganisation nämlich Land, lassen sie die Pflege und den Unterhalt in der Regel durch Landwirtinnen und Landwirte ausführen. Durch die gesetzliche Plafonierung der Pachtzinsen fahren Landwirtinnen und Landwirte markant günstiger, wenn sie Land pachten, als wenn sie Boden kaufen und das investierte Kapital verzinsen müssen (Beispiel: Pachtzins für 1 ha Wiese ca. CHF 600 / Jahr; Kaufpreis ca.



CHF 60'000; verzinst zu 3% / Jahr; dies ergibt einen Zins für investiertes Kapital von CHF 1'800 / Jahr).

- Festgehalten werden kann zudem Folgendes: Ein Erwerb zum Zwecke des Naturschutzes schliesst **eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, im Gegenteil, eine solche ist in der Regel weiterhin nötig** und kann mit Auflagen gemäss Art. 64 Abs. 2 BGGb auch rechtlich gesichert werden. Sie behalten ihren landwirtschaftlichen Charakter und bleiben dem BGGb unterstellt.
- Die gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGGb bewilligten Erwerbe machen im Übrigen einen **kleinen Anteil** an der Fläche aus, welche gesamthaft im Landwirtschaftsgebiet die Eigentümerschaft wechselt (dazu oben Kap. 2.1.2).

b) Erläuternder Bericht Ziff. 2.3.3: Die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte habe sich weiterentwickelt und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen sei auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt.

- Inwiefern die Durchsetzung der Schutzauflagen heute besser sichergestellt sein soll, wird nicht begründet und ist absolut nicht nachvollziehbar. Fakt ist vielmehr: **Der Zustand der Schutzgebiete ist ungenügend**. Dies zeigt sich schon bei den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (nicht besser dürfte es bei jenen von regionaler oder lokaler Bedeutung stehen): «Drei Viertel der Objekte sind erst ungenügend oder nicht umgesetzt. 2021 und damit 30 Jahre nach der Inkraftsetzung der ersten Inventare ist die Umsetzung der Biotope stark in Verzug und es zeigen sich erhebliche Defizite. [...] Um Qualitätsverluste und damit zusätzliche Sanierungsmassnahmen in den Biotopen zu verhindern, ist ein resolutes Handeln jetzt notwendig. Die Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sind weiterhin dringend und zu verstärken» (Stand der Umsetzung der Biotopinventare von nationaler Bedeutung, BAFU 2022, Ziff. 3).
- Auf die Tatsache, dass von der Änderung auch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, für die es gar keine konkreten Schutzauflagen gibt, geht der Erläuternde Bericht nicht ein. Es scheint, dass die Autorinnen und Autoren des Gesetzesvorschlags auch mangelhaft informiert waren.

c) Erläuternder Bericht «Erläuterungen zu Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i»: Es stünden die Möglichkeiten der Enteignung zu Verfügung und es gelte der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll:

- Dass eine **Enteignung** faktisch Vorrang vor einem (notabene immer freiwillig vereinbarten) Kauf haben soll, scheint uns **absurd und rechtlich nicht umsetzbar**. Wie oben in Kap. 2.2.1 ausgeführt, führt eine Enteignung kaum je zu einer befriedigenden Lösung.
- Worin das öffentliche Interesse besteht, für alle Beteiligten sinnvolle Lösungen – wie den Kauf oder Abtausch von Flächen – zu verunmöglichen, ist nicht ersichtlich.

2.5 Begründung für eigene Änderungsanträge

Art. 64 Abs. 1 Bst. e:

Der Begriff «Objekt des Naturschutzes» umfasst schützenswerte Lebensräume, welche nicht formell unter Schutz gestellt sind. In der Praxis wird dies von den Bewilligungsbehörden oft verkannt und der Erwerb von schützenswerten Lebensräumen wird nicht bewilligt, da keine Schutzzone vorliege. Zur Klarstellung sollte der Begriff durch «*Biotop nach Art. 18, 18a oder 18b Abs. 1 NHG*» ersetzt werden. Art. 18 NHG umschreibt die schützenswerten Lebensräume und wird in Art. 14 NHV präzisiert. Im Weiteren ist nicht nur der Erhalt solcher ökologisch wertvollen Lebensräume wichtig, sondern auch deren *Aufwertung* und allenfalls *Erweiterung*. Unabhängig davon, ob es sich um ein schützenswertes Gebiet gemäss Art. 18 NHG oder ein geschütztes Gebiet gemäss Art. 18a oder 18b Abs. 1 NHG handelt. Sowohl die Aufwertung als auch die Erweiterung liegen im öffentlichen Interesse und ein Erwerb hierfür wäre mit der heutigen gesetzlichen Regelung grundsätzlich bereits möglich. In der Regel verweigern die Bewilligungsbehörden entsprechende Landerwerbe aber mit dem Hinweis, das Gesetz sehe die Aufwertung oder Erweiterung eines Objektes des



Naturschutzes nicht explizit als Erwerbsgrund vor. Weiter liegt auch ein Erwerb mit dem Ziel des *ökologischen Ausgleichs nach Art. 18b Abs. 2 NHG* im öffentlichen Interesse. Insgesamt würden diese Präzisierungen dazu führen, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden der Verpflichtung, die Biodiversität zu fördern (etwa mit der Schaffung von Vernetzungsgebieten) einfacher wahrnehmen könnten. Auch würden die Präzisierungen zu mehr Klarheit und damit einem gesetzeskonformen und einheitlichen Vollzug führen. Es wäre ein wichtiger und notwendiger Beitrag zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz.

Art. 64 Abs. 1 Bst. e^{bis} (neu):

Heute ist der Erwerb von Realersatz (Flächen, die dem Abtausch dienen) zum Zwecke des Naturschutzes kaum möglich. Gerade mit Realersatz lassen sich jedoch in der Praxis Lösungen finden, die sich für alle Beteiligten als sinnvoll erweisen (vgl. zum Thema Realersatz auch unten Ziff. 3.2 und 3.3).

3. Ablehnung der geplanten Änderung von Art. 62 Bst. h

Antrag

Antrag zu Art. 62 Bst. h:

Die geplante Änderung ist abzulehnen und der aktuell gültige Gesetzestext ist beizubehalten.

Begründung

3.1 Ausgangslage

Art. 62 Bst. h soll gekürzt werden. Neu soll das Gemeinwesen Realersatz für Zwecke des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern und des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken nicht mehr bewilligungsfrei erwerben können. Gemäss dem Erläuternden Bericht, Ziff. 2.2.1, soll der Realersatz für solche Anliegen neu über Art. 65 Abs. 1 Bst. b bewilligt werden.

3.2 Starke Erschwerung der Umsetzung der Gewässerschutzvorschriften

Der 2011 mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eingefügte Art. 62 Bst. h ist ein wichtiges Mittel für das Gemeinwesen, um die Gewässerschutzvorschriften umsetzen zu können. In der Praxis ist dabei der Realersatz ein zentrales Instrument. Müssen für den Erwerb von Realersatz künftig die restriktiven Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b erfüllt sein, wird die Umsetzung dieser Anliegen stark erschwert. Zum einen handelt es sich bei den Vorhaben gemäss Art. 62 Bst. h oft nicht um ein «Werk». Zum anderen fehlt es einiger dieser Vorhaben an einer richt- oder sachplanerischen Festlegung. In beiden Fällen fällt eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 65 zielt klar auf Infrastrukturprojekte des Bundes ab (z.B. Strassen, Bahn-, Strom- oder Militäranlagen), nicht jedoch auf Vorhaben zur Umsetzung des Gewässerschutzes. Erhöhte Erwerbspreise wären zudem aufgrund von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 nicht mehr möglich. Wie im Erläuternden Bericht, Ziff. 1.3.2, festgehalten, wird der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren immer wichtiger. Eine Erschwerung des Erwerbs von Realersatz läuft diesen (dringend nötigen) Bestrebungen komplett zuwider.

Wie schwierig ein Erwerb von Realersatz gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. b für Kantone und Gemeinden ist, zeigt sich im Übrigen bei Projekten zur Förderung der Biodiversität. Bei diesen Projekten erachten die Bewilligungsbehörden die Voraussetzungen von Art. 65 Abs. 1 Bst. b regelmässig als nicht erfüllt. Anstatt Art. 62 Bst. h einzuschränken, wäre es vielmehr zu begrüssen, wenn der Artikel auch Erwerbe zum Zweck der Förderung der Biodiversität, samt Realersatz für



solche Projekte, bewilligungsfrei erklären würde (als Alternative zu den Ergänzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. e und e^{bis}, welche wir oben in Ziff. 2 vorschlagen).

3.3 Unklare Gesetzesbestimmung von Art. 65 BGG

Unklar bleibt das Verhältnis von Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGG zu Art. 19 Bst. a^{bis} Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), wonach für landwirtschaftliche Grundstücke ausdrücklich das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG zulässig ist. Würde dies bedeuten, dass der Bund bei Realersatz den 3-fachen Höchstpreis bezahlen darf, der Kanton und die Gemeinden für die Umsetzung von (bundesrechtlichen) Gewässerschutzvorschriften jedoch nicht, hätte dies eine nicht im öffentlichen Interesse liegende Ungleichbehandlung zufolge. Ob es den Kantonen erlaubt wäre, in ihren eigenen Enteignungsgesetzen ebenfalls einen 3-fachen Höchstpreis festzulegen, bleibt unklar. Im Übrigen ist der aktuelle Wortlaut von Art. 65 Abs. 2 BGG unlogisch und müsste zwingend angepasst werden: Bei Realersatz gälte das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a, was die Bestimmung von Art. 65 Abs. 1 Bst. b zum toten Buchstaben verkommen liesse.

3.4 Ungenügende Begründung für Änderung; fehlendes öffentliches Interesse

Im Erläuternden Bericht wird damit argumentiert, die Änderung von Art. 62 Bst. h bezwecke die Stärkung der Selbstbewirtschaftung. Mittels Bewilligungspflicht für den Realersatz werde sichergestellt, dass keine übersetzten Bodenpreise bezahlt würden und dass eine Inanspruchnahme nicht über das notwendige Mass hinaus erfolge (vgl. Erläuternder Bericht, Ziff. 2.2.1 und 2.3.3). Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass es beim Realersatz gemäss Art. 62 Bst. h offensichtlich nicht um Landerwerb als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt geht und somit das Prinzip der Selbstbewirtschaftung gar nicht in Frage gestellt wird (vgl. hierzu oben Kap. 2.4 a). Der Erläuternde Bericht legt zudem nicht dar, inwiefern und für wen bezüglich Realersatz in der Praxis gravierende Probleme bestehen sollen. Gemäss Auskunft des BAFU besteht keine gesamtschweizerische Übersicht über die gestützt auf Art. 62 Bst. h erworbenen (Ersatz)Flächen. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich der erworbene Realersatz in sehr kleinen Mengen hält. Die bei Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekten häufig vorkommenden Parzellenteilungen sind zudem bewilligungspflichtig (Art. 60). Damit ist sichergestellt, dass die zu diesen Zwecken erworbenen Flächen nur die dafür notwendigen Teile umfassen. Im Erläuternden Bericht wird nicht dargelegt, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse in der Änderung von Art. 62 liegen soll. Vielmehr ist ersichtlich, dass an der möglichst zielführenden Umsetzung der Gewässervorschriften, inkl. des Hochwasserschutzes, und damit auch am bewilligungsfreien Erwerb von Realersatz, ein erhebliches, überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Änderung ist folglich klar abzulehnen.

Freundliche Grüsse

David Bittner,
Geschäftsführer SFV

Vernehmlassung zur Umsetzung der Motion 22.4253 Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+

Beilage 1

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 BGGB 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 BGGB 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 BGGB. Ebenso fehlt eine Analyse der Veränderungen in Gesellschaft, Familie und Landwirtschaft, soweit sie den Regelungsgegenstand des BGGB berühren. 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 BGGB 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 BGGB) und Aufsichtsbehörden (Art. 90 Abs. Bst. b BGGB) 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 (lw GS) und Gewerben, so wie sie das BGGB 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 strukturpolitische Leitbild des BGGB hat funktioniert. Die Landwirtschaftsbetriebe sind grösser geworden. Aus den Daten des landwirtschaftlichen Strukturwandels ist anzunehmen, dass auch die landwirtschaftlichen Grundstücke im Eigentum von Selbstbewirtschaftern 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, ungebremszt zu. Solche Vorhaben sind vom BGGB 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 BGGB, welches übersetzte 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 eruieren. 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 BGGB den Selbstbewirtschafter, ein Herzstück des BGGB. 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 BGGB:

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 BGGB. Diese Bestimmungen müssen weiterhin wortgleich mit der entsprechenden Bestimmung des ZGB sein.

Unter dem Titel Stärkung des Unternehmertums:

- Die präzisieren 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
<p>Art. 4 Abs. 2</p> <p>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.</p>	<p>Ablehnung > Beibehaltung des geltenden Rechts:</p> <p>2 Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine <u>Beteiligung von drei Vierteln Mehrheitsbeteiligung</u> an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.</p>	<p>Art. 4 Abs. 2 soll unverändert belassen werden.</p> <p>Damit behalten die im privatrechtlichen Teil des BGG bei Erwerb von lw GW privilegierten Personen alle ihre Rechte. Die Höhe der Mehrheitsbeteiligung spielt weiterhin keine Rolle. Die Grenze liegt bei 51 Prozent.</p> <p>Eine Begründung, warum diese vom Gesetzgeber gewollte Schranke gegen Missbrauch geändert werden soll, gibt es nicht.</p> <p>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.</p>
<p>Art. 9 Abs. 3</p> <p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>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>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<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 Erwerbsbewilligung 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 BGBB 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><i>Art. 10 Abs. 1</i></p> <p>1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenzzinssatz verzinst 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>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 18 Abs. 4</i></p> <p>4 Diese Investitionen werden 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>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 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><i>Art. 213</i></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</p>	<p>Art. 213 Abs. 3 (neu) ZGB:</p> <p>3 Investitionen werden nach Massgabe von Art. 18 Abs. 4 BGGB angerechnet.</p>	<p>Art. 213 ZGB ist analog Art. 18 Abs. 4 BGGB anzupassen. Heute sind die Art 213 ZGB, Art. 18 und 52 BGGB sinngemäss gleichlautend, was weiterhin der Fall sein muss. Das ist besonders bei Scheidungen wichtig. Es soll keine Interpretationslücken zwischen ZGB und BGGB geben.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ehegatten, dem das landwirtschaftliche Gewerbe gehört.		
<p><i>Art. 42 Abs. 1</i></p> <p>1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen:</p> <p>1. jeder Nachkomme des Veräusserers;</p> <p>2. der Ehegatte des Veräusserers;</p> <p>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>	Zustimmung	
<p><i>Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2</i></p> <p>1 Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräussert, so ha-</p>	Zustimmung	

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>ben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:</p> <p>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>		
<p><i>Art. 52 Abs. 2</i></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 beschrieben.</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Siehe Bemerkungen zu Art. 18 Abs. 4</p>
<p><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. f</i></p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden</p>	<p>Änderung</p>	<p>Unter geltendem Recht kann eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot 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>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p>	<p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters <u>eines landwirtschaftlichen Gewerbes</u> 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>Im Durchschnitt sind ca. 50 Prozent der Betriebsflächen Zupachten. 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 Ausnahmegewilligung 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 Ausnahmegewilligung 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><i>Art. 60 Abs. 1 Bst. j (neu)</i></p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Das BGG räumt dem Selbstbewirtschafter beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken eine prioritäre Stellung</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<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 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>		<p>ein und sorgt mit der Bedingung des ortsüblichen Bewirtschaftungsperimeters (Art. 63 Abs. 1 Bst. d) und dem Realteilungsverbot nachhaltig für eine Verbesserung der Strukturen. Letzteres wirkt sich positiv auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Betriebe aus. Dieses strukturpolitische Leitbild des BGGB funktioniert. Seit Einführung des BGGB 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 BGGB weiter bestehen.</p> <p>Die bei der Teilung entstehenden lw 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 lw GW alle dafür</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		notwendigen Bauten und Anlagen vorhanden sind.
<p><i>Art. 61 Abs. 1</i></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 <u>oder 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 verschieden 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. lw GS oder Gewerbe) der juristischen Person. Entsprechend löst die Übertragung von Anteilsrechten (auf eine andere Person) keinen sachenrechtlichen Eigentümerwechsel 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>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p><i>Art. 62 Bst. h</i></p> <p>Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:</p> <p>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 Ar. 65 Abs. 1 Bst. b BGBB, 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 höchst zulässigen Preis, wieder gleiche Voraussetzungen. Die Möglichkeit einer Marktverzerrung durch Kantone und Gemeinden wird beendet, so wie es der Zweck des BGBB ist (Art. 1 Abs. 1 BGBB).</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><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. d</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber 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</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>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>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><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. e</i></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><i>Art. 64 Abs. 1 Bst. h</i></p> <p>1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:</p> <p>h. maximal eine Quote von einem Viertel an Kapital und</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- und Stimmrechte ebenfalls natürlichen Personen gehören (Art. 9 Abs. 3 E-BGGB).</p> <p>Maximal 25 Prozent einer nach Art. 9 Abs. 3 E-BGGB struk-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>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>turierten Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, können somit von Nicht-Selbstbewirtschaftern gehalten werden. Dafür ist ihnen eine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip zu gewähren.</p>
<p><i>Art. 71 Abs. 1</i></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</u> Auflagen 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 ausgewählten kaufkraftstarken Kundenkreis. Aufgrund dieser Entwicklung stellen öfter Neueinsteiger, die nicht aus einer Bau-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>ernfamilie abstammen, Erwerbsgesuche. 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 lw GS erwerben und darauf Kräuter und Blumen für die Spitzengastronomie produzieren, so besteht ein Teil der als Selbstbewirtschafter geforderten Qualitäten im Wissen um diesen Kräuteraanbau. Verfügt der Käufer über das notwendige Wissen für diesen Kräuteraanbau, nicht aber über jenes für andere Betriebszweige, so könnte der Kräuteraanbau zur Bedingung oder Auflage gemacht werden.</p> <p>Weiterhin müssen im Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung alle Bedingungen nach Art. 63 Abs. 1 BGGb erfüllt sein. In obigem Beispiel ist die Erteilung der Bewilligung unter der Bedingung, dass sich der Gesuchsteller nachträglich das für den Kräuteraanbau notwendige Wissen aneignet, somit nicht möglich.</p>
<p><i>Art. 72 Abs. 1bis</i></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 <u>die Berichtigung des Grundbuchs durch die Rückabwicklung des nichtigen Rechtsgeschäftes</u> eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen <u>im Einklang mit Art. 1 Abs. 1 BGGb zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes</u> anordnen, <u>namentlich die Veräusserung an einen Selbstbewirtschafter</u>. Sie kann insbesondere</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>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>sondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Immer wieder treten Fälle auf, wo besondere Umstände den Parteien die Rückabwicklung des Geschäftes verunmöglichen.</p> <p>In solchen Situationen soll die Bewilligungsbehörde, im Einvernehmen mit den betroffenen Parteien und den Zielsetzungen des BGGB, die Berichtigung des Grundbuches auf andere Weise als durch die Rückabwicklung des Kaufgeschäftes anordnen können. Im Vordergrund steht die Veräusserung an einen Selbstbewirtschafter allenfalls gefolgt oder kombiniert mit einer öffentlichen Ausschreibung (Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGGB).</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist nicht anwendbar, da keine Forderungen einzutreiben sind.</p>
<p><i>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz</i></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 BGGB 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 BGGB) weiterhin genügend Rechnung.</p>
<p><i>Art. 75 Abs. 1 Bst. e</i></p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Wichtig ist, dass die Bewilligungsbehörde die Tragbarkeit der</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<p>1 Keine Belastungsgrenze besteht für:</p> <p>e. Grundpfandrechte in Form 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>Gesamtverschuldung prüft.</p>
<p><i>Art. 79 Abs. 2</i></p> <p>2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.</p>	<p>Ablehnung und Beibehaltung des geltenden Rechts</p> <p>2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) Das <u>Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement</u> entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.</p>	<p>Sowohl BGBB 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 BGBB 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</p>		

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
geändert:		
<p><i>Art. 58 Abs. 1</i></p> <p>1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.</p>	<p>1 Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung <u>Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement</u> zur Kenntnis gebracht werden.</p>	<p>Vgl. vorgehende Ausführungen zur Art. 79 Abs. 2 BGG</p>
<p><i>Art. 30 Abs. 2</i></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 10 Prozent <u>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 BGG-Behörde beobachtet, dass vermehrt nicht Selbstbewirtschafter 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 BGG unproblematischer Weg wäre die Verwirklichung solch innovativer Konzepte auf Pachtland.</p> <p>Dem soll die Anpassung von Art. 30 Abs. 2 LPG dienen.</p>

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	Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB
Adresse / Indirizzo	Postfach / Seilerstrasse 4 / 3001 Bern
Datum / Date / Data	2. 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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Die SAB unterstützt die vorliegende Revision des BGGB. Der Bundesrat wollte ursprünglich das BGGB zusammen mit der Botschaft zur AP2022+ revidieren. Diese Verknüpfung der beiden Vorlagen führte aber dazu, dass die Vorlage zur AP2022+ überladen war. Das Parlament entschied zurecht, auf die Revision des BGGB nicht einzutreten und erteilte statt dessen mit der Motion 22.4253 den Auftrag, das BGGB separat zu revidieren und sich dabei auf drei Punkte zu fokussieren: die Stärkung der Selbstbewirtschaftung, der Position der Ehegatten und des Unternehmertums. Die SAB war in die Arbeiten zur Umsetzung dieses Auftrages einbezogen. Wir dürfen feststellen, dass mit der vorliegenden Vernehmlassungsvorlage der Auftrag des Parlamentes umgesetzt ist. Die Vorlage entspricht unseren wichtigsten Forderungen.

Für die SAB ist wichtig, dass bei den landwirtschaftlichen Betrieben weiterhin die Produktion im Vordergrund steht. Die Grundstücke sollen deshalb weiterhin nur **von Selbstbewirtschaftenden und Selbstbewirtschaftern** erworben werden können. Diese können sich allenfalls zu einer juristischen Person wie einer AG oder GmbH zusammenschliessen. In diesem Fall müssen die Selbstbewirtschaftenden aber klar in der Mehrheit sein. Diesbezüglich geht die Vernehmlassungsvorlage zurecht noch einen Schritt weiter als das geltende Gesetz. Das geltende Gesetz sieht nur eine Mehrheit vor, mit der Vorlage wird diese Mehrheit nun auf mindestens drei Viertel ausgeweitet. Die SAB unterstützt dies ausdrücklich, da damit verhindert wird, dass landwirtschaftliches Gewerbe zu reinen Spekulationszwecken erworben werden. Auch ist der Ausschluss von Fonds oder Stiftungen richtig, da bei diesen nicht die landwirtschaftliche Produktion im Vordergrund steht.

Weiterhin ist für die SAB von zentraler Bedeutung, dass die **Stellung der Ehepartner** gestärkt wird. Die SAB hatte diese Forderung bereits in Zusammenhang mit dem International Year of Family Farming IYFF 2014 gestellt. Mit der nun vorliegenden Vorlage wird den Ehepartnern das Vorkaufsrecht an zweiter Stelle nach den selbstbewirtschaftenden Nachkommen eingeräumt. Das stellt gegenüber der heutigen Situation eine erhebliche Besserstellung der Ehepartner dar und wird von uns ausdrücklich unterstützt. Zu dieser Besserstellung gehören auch die weiteren Massnahmen wie die Abschreibungsdauer für Investitionen in feste Einrichtungen und Gebäude sowie die Anpassungen bei der Belastungsgrenze bei Ehescheidungen oder -trennungen.

Auch die vorgeschlagenen Massnahmen zur **Stärkung des Unternehmertums** werden von uns unterstützt.

Die SAB unterstützt somit die vorliegende Vernehmlassungsvorlage ohne Anpassungen.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni

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	Zentralschweizer Bauernbund
Adresse / Indirizzo	Landstr. 35, 6418 Rothenthurm
Datum / Date / Data	15.11.2024 i.V. Franz Philipp

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Das bäuerliche Bodenrecht spielt für unsere Landwirtschaft eine zentrale Rolle und hat sich bewährt.

Entsprechend den in Artikel 1 formulierten Zielen fördert es das bäuerliche Grundeigentum und insbesondere die Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage für eine starke bäuerliche Bevölkerung und eine produktive, auf eine nachhaltige Bodennutzung ausgerichtete Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Strukturen. Es stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters, auch des Pächters, beim Erwerb von landwirtschaftlichen Betrieben und Liegenschaften und wirkt überhöhten Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke entgegen.

Das bäuerliche Bodenrecht entspricht den Erwartungen unserer Gesellschaft, die eine familienfreundliche Landwirtschaft befürwortet, indem es ihnen erlaubt, über ihre Arbeitsinstrumente zu verfügen und eine Kostenstruktur beizubehalten, von der auch die Konsumentinnen und Konsumenten unseres Landes profitieren.

Insgesamt begrüsst der ZBB die vorgeschlagenen Anpassungen, die die Grundlage dieses Rechts nicht in Frage stellen, sondern es innerhalb des in der Motion 22.4253 definierten Rahmens an die Entwicklungen unserer Gesellschaft anpassen. In einzelnen Punkten sind jedoch Anpassungen der Vorschläge notwendig, damit die Stellung des Selbstbewirtschafters tatsächlich gestärkt wird.

Der ZBB fordert, dass die Begleitbotschaft zu dieser Teilrevision verbessert wird, indem insbesondere die Ziele des bäuerlichen Bodenrechts in Erinnerung gerufen werden. Die Veränderungen, die Anpassungen erfordern (insbesondere die gesellschaftlichen), sowie die Änderungen der Gesetzesartikel sollten genau erläutert resp. erklärt werden. Dies würde sicherstellen, dass subsidiäre Informationen vorliegen und eine Formulierung der Verordnungen im gewünschten Sinn ermöglicht wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	Beim Ingress den Artikel 104a der Bundesverfassung hinzufügen	Es ist wichtig, den Verweis auf Artikel 104a einzufügen, der besagt: «Um die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherzustellen, schafft der Bund Voraussetzungen für: a) die Sicherung der Grundlagen für die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere des Kulturlandes; ...».
Art. 2, Abs. 2	e. (neu) Baurechte, die nach Art. 60 Abs. 1 lit. f bewilligt wurden, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.	Mit der Änderung in Art. 60 Abs. 1 lit. f, mit dem auch ein Baurecht zu Gunsten des Pächters auf einem landwirtschaftlichen Grundstück errichtet werden kann, ist es möglich, dass die Baurechtsfläche kleiner als die Mindestfläche gem.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Art. 2 Abs. 3 sein wird. Damit auch die Baurechtsfläche weiterhin dem BGGB unterstellt bleibt, ist in Art. 2 Abs. 2 eine Ergänzung mit dem neuen lit. e notwendig.</p> <p>Im erläuternden Bericht, S.19 unter 2.3.9., wird ein Verweis auf den BGGB-Kommentar, Art. 6 N 17c, gemacht, wonach kleine Grundstücke, die zu einem Betrieb bzw. einem Gewerbe gehören, weiterhin dem BGGB unterstellt bleiben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Pächter und Baurechtsnehmer kein Gewerbe hat. Damit auch in diesen Fällen aus dem Gesetz die weiterhin geltende Unterstellung klar ersichtlich ist, ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig.</p>
<p>Art. 4 Abs. 2</p>	<p>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.</p>	<p>Art. 4 Abs. 2 ist wichtig für die Unterscheidung zwischen Gewerben und Grundstücken. Diese Bestimmung hat keine Bedeutung für die Anforderung an die Selbstbewirtschaftung für juristische Personen (siehe nachfolgender Art. 9 Abs. 3).</p> <p>Damit die besonderen Bestimmungen für Gewerbe (z. B. Zuweisungsanspruch zum Ertragswert, Vorkaufsrecht usw.) auch für Aktienpakete von juristischen Personen gelten, muss dieses Aktienpaket neu einen Anteil von 75% an der juristischen Person aufweisen (bisher "Mehrheitsbeteiligung").</p> <p>Die Erhöhung der Beteiligung auf 75 % kann akzeptiert werden, sofern die Anforderung in Art. 9 Abs. 3 auf 90 % (siehe nachfolgende Bemerkungen) erhöht wird. Der Unterschied zu Art. 9 Abs. 3, wo 90 % gefordert werden, ist darum begründet, weil die beiden Bestimmungen unterschiedliche Zwecke aufweisen (Art. 4 Geltungsbereich und Art. 9 Selbstbewirtschaftung).</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>Art. 9 Abs. 3</p> <p>3 Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel 90 % 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>Dieser Absatz ist neu und ist wichtig z. B. für die Erwerbsbewilligung. Nur ein Prozentsatz von 90 % entspricht einer Stärkung des Selbstbewirtschafters. Wenn mehrere Personen ein landwirtschaftliches Grundstück im Miteigentum übernehmen, müssen alle diese Personen die Anforderung als Selbstbewirtschafter erfüllen. Wenn mehrere Personen das Grundstück als juristische Person erwerben wollen, dann kann auch ein Nichtselbstbewirtschafter mit einem Anteil an der juristischen Person am Grundstück teilhaben (Anteil bis 25 % gem. Vorschlag Bund). Die Differenz bei juristischen Personen zu natürlichen Personen von einem Viertel ist unverhältnismässig und widerspricht dem Ziel des BGGB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters. Bei einer Differenz von 10 % werden die Verhältnisse der juristischen Personen genug gewürdigt.</p> <p>Die Begründung im erläuternden Bericht auf S. 23 unten (Möglichkeit zur Finanzierung und Begrenzung des Risikos für Familie) widerspricht dem Grundsatz des BGGB zur Stärkung des Selbstbewirtschafters und zur Förderung des bauerlichen Grundeigentums. Auch bei natürlichen Personen stellt die Finanzierung eine Herausforderung dar. Juristische Personen und natürliche Personen werden mit dem Vorschlag des Bundes ungleich behandelt. Mit der Forderung von 90 % wird diese Ungleichheit verkleinert.</p> <p>Sehr positiv ist, dass nur noch AG oder GmbH als juristische Personen die Selbstbewirtschaftung erfüllen können. Das ist eine echte Verbesserung. Vor allem werden die oft reichen Stiftungen ausgeschlossen. Ebenfalls positiv ist, dass die Aktien von natürlichen Personen gehalten werden müssen.</p>
Art. 10 Abs. 1	Art. 10 Abs. 1	

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenzzinssatz verzinst 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.	Der ZBB unterstützt die neue Definition des Ertragswerts, die bereits bei der letzten Überarbeitung der Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert (in Kraft seit dem 1. April 2018) berücksichtigt wurde.
Art. 18 Abs. 4	<p>Art. 18 Abs. 4 4 Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben:</p> <p>a. Investitionen in Anlagen: 10 Jahre;</p> <p>b. Investitionen in Gebäuden und Meliorationen sowie Zukäufe von Gewerben und Boden: 20 Jahre;</p> <p>c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre.</p>	<p>Es ist eine Vereinfachung erforderlich und es sollte nicht zwischen z. B. dem Bau eines Gebäudes und dem Erwerb eines Gewerbes unterschieden werden, weil es nicht erklärbar ist, weshalb Gebäudeinvestitionen bei einem Gewerbe über 25 aufgerechnet werden, und bei Investitionen in Gebäude nur 20 Jahre. Damit keine Diskussionen über die Abschreibungsdauer entstehen, ist die Jahresdauer fix festzuhalten (das «über» ist zu streichen). Die Verlängerung der Abschreibungsdauer wird jedoch zu höheren Übernahmepreisen für die jüngere Generation führen. Eine noch stärkere Erhöhung der Abschreibungsdauer führt zur Untergrabung des Ertragswertprinzipes.</p> <p>Insgesamt führt dies dazu, dass die Hofübergaben teurer werden. Investitionen innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe müssen bei Bauten und z. B. Zukauf eines Gewerbes oder Boden länger abgeschrieben werden. Wichtig ist aber, dass nur Investitionen angerechnet werden, die innerhalb 10 Jahre vor der Übergabe gemacht wurden, und dass die Erhöhung wirtschaftlich tragbar sein muss.</p>
Art. 42 Abs. 1	<p>Art. 42 Abs. 1</p> <p>1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräußert, so haben daran ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung,</p>	Der ZBB unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräußerers in zweiter Reihe gewährt wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>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>	<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>Der ZBB unterstützt das Vorkaufsrecht, das dem Ehepartner des Veräusserers in zweiter Reihe gewährt wird.</p>
<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p>	<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn: <ol style="list-style-type: none"> f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll; j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 	<p>Der ZBB ist mit dem Baurecht an Pächter auch für landwirtschaftliche Grundstücke einverstanden. Wichtig ist aber, dass das Baurecht weiter dem BGBB unterstellt bleibt, auch wenn das Grundstück nicht zu einem Gewerbe gehört und der Pächter selber kein Gewerbe hat (deshalb ist eine Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 mit lit. e notwendig).</p> <p>Der ZBB unterstützt diese Möglichkeit der Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben. Es ist jedoch wichtig, dass eine Koordination mit dem Raumplanungsgesetz stattfindet,</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.	insbesondere in Bezug auf die Wohnungen.
Art. 61 Abs. 1	Art. 61 Abs. 1 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.	Der ZBB unterstützt die Genehmigungspflicht auch für Gesellschaftsanteile.
Art. 62 Bst. h	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.	Der ZBB unterstützt diese wichtige Anpassung. Käufe zum Realersatz sind gemäss Art. 65 mit Bewilligung möglich. Allerdings ist in der Botschaft darauf hinzuweisen, dass Realersatzkäufe nur nach Art. 65 Abs. 1 lit. b zu bewilligen sind. So werden Realersatzkäufe zu übersetzten Preisen verhindert.
Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h	Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e und h 1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn: 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 ein Selbstbewirtschafter mit den notwendigen Auflagen	Der ZBB unterstützt diese Anpassungen. Die Ausnahme für den Nichtselbstbewirtschafter sollte so eingeschränkt werden, dass die Ziele des Gesetzes, insbesondere die Absätze a und b von Art. 1 Abs. 1, eingehalten werden. Der Vorschlag des Bundesrates zu Bst. d stellt eine Schwächung des Selbstbewirtschafters dar. Neu am Vorschlag ist lediglich, dass die Schutzinteressen des Objektes langfristig besser gesichert sind. Der Nachweis der langfristigen Sicherung ist für die Organisation einfach zu erbringen. Daher ist diese Neuerung nicht wirklich eine Stärkung des Selbstbewirtschafters. Eine Stärkung wäre es, wenn die Organisation nur erwerben kann, wenn ein Selbstbewirtschafter, der ein Angebot eingereicht hat, keine Gewähr bietet für die Einhal-

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<p>keine Gewähr für die Einhaltung der Schutzinteressen bietet;</p> <p>e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage erhalten werden soll;</p> <p>h. maximal eine Quote von einem Viertel 10 % an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz</p>	<p>tung der Schutzinteressen. Wichtig ist, dass die Schutzzonen, in denen ein Erwerb durch Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden kann, genau definiert werden.</p> <p>Mit dem Vorschlag des Bundesrates zu Bst. e ist der ZBB einverstanden.</p> <p>Entsprechend unserer Forderung von 90 % in Art. 9 Abs. 3 ist die Ausnahme auf 10 % festzulegen. Wichtig ist, dass die Eigentümer der 90 % immer die Anforderungen an Selbstbewirtschafter erfüllen.</p>
Art. 71 Abs. 1	<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>Der ZBB unterstützt diese der zuständigen Behörde eingeräumte Möglichkeit des Widerrufs.</p>
Art. 72 Abs. 1bis	<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 Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Der ZBB unterstützt die Möglichkeit, dass die zuständige Behörde weitere Massnahmen ergreifen kann, um einen rechtskonformen Zustand herzustellen.</p>
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	<p>Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz</p> <p>1 ... Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 50 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und</p>	<p>Der ZBB unterstützt diese Erhöhung der maximalen Belastung auf 150 % des Ertragswerts. Um eine nicht tragbare Verschuldung zu vermeiden, muss auch die Rentabilität</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.	überprüft werden.
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Art. 75 Abs. 1 Bst. e 1 Keine Belastungsgrenze besteht für: e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten, sowie zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche aufgrund ein	Der ZBB unterstützt diese Ausnahmen von der Höchstbelastung.

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	Repubblica e Cantone Ticino
Adresse / Indirizzo	Piazza Governo 6 6501 Bellinzona
Datum / Date / Data	

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Siamo favorevoli alla modifica posta in consultazione, che permette di proteggere maggiormente la figura del coniuge nell'ambito LDFR, di rafforzare l'istituto del coltivatore diretto e soprattutto codifica chiaramente le condizioni che devono adempiere le persone giuridiche per procedere con l'acquisto di terreni agricoli soggetti alla LDFR. Inoltre, l'aumento del limite d'aggravio proposto favorisce l'imprenditorialità del coltivatore diretto.

L'unica osservazione che riteniamo opportuno presentare è che occorre specificare nel nuovo art. 60 cpv. 1 lett. f LDFR che l'affittuario deve essere un gestore di azienda agricola LDFR, al fine di evitare il rischio che affittuari hobbisti o addirittura non coltivatori diretti possano ottenere una divisione materiale o un frazionamento in applicazione del citato nuovo articolo, sottraendo così superfici utili a coltivatori diretti gestori di aziende agricole ai sensi della LDFR.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 60 cpv. 1 lett. f	La proposta va bene, ma chiediamo venga specificato che l'affittuario deve essere gestore di un'azienda agricola LDFR.	Con la modifica si teme un'apertura generale alle aziende hobbiste o a privati non agricoltori, sottraendo importanti porzioni di superficie agricola alle aziende agricole LDFR. Occorre pertanto specificare che esclusivamente gli affittuari gestori di un'azienda agricola LDFR possono avvalersi del nuovo art. 60 cpv. 1 lett. f LDFR.
Art. 60 cpv. 1 lett. j	La proposta di modifica va bene.	Con la modifica prevista riteniamo opportuno armonizzare anche la legge federale sull'affitto agricolo e in modo particolare gli artt. 30 e segg. concernenti l'affitto particella per particella.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Nationale Plattform Naturgefahren PLANAT
Plate-forme nationale Dangers naturels PLANAT
Piattaforma nazionale pericoli naturali PLANAT
Plattafurma naziunala privels natirals PLANAT
National Platform for Natural Hazards PLANAT

Helen Gosteli
Geschäftsführerin
Nationale Plattform Naturgefahren
PLANAT
c/o Bundesamt für Umwelt BAFU
3063 Ittigen

Dir. Christian Hofer
Bundesamts für Landwirtschaft BLW
Schwarzenburgstrasse 165
3003 Bern

Bern, 21. Februar 2025

Stellungnahme des PLANAT-Ausschusses zur Revision Bäuerliches Bodenrecht

Sehr geehrter Herr Hofer, lieber Christian

Die nationale Plattform Naturgefahren PLANAT stellt mit Bedauern fest, dass wir weder zur Ämterkonsultation noch zur Vernehmlassung zur Revision des bäuerlichen Bodenrechts begrüsst wurden. Als ausserparlamentarische Kommission hätte sie begrüsst werden müssen.

Die Bundeskanzlei hat 2010 aufgrund eines Rechtskommentars festgelegt, dass ausserparlamentarische Kommissionen (APK) Teil der dezentralen Bundesverwaltung sind. Daraus folgt, dass sie in Ämterkonsultationen einzubeziehen sind. Ausserdem wurde bei der Revision des Vernehmlassungsgesetzes VIG aufgenommen, dass APK in ihrem Mandatsbereich – in unserem Fall also Naturgefahren – zusätzlich zu Vernehmlassungen einzuladen sind, obwohl sie Teil der dezentralen Bundesverwaltung sind (Art. 4 Abs. 2 lit.e).

PLANAT hätte also eingeladen werden müssen. Wir bitten das BLW, dies in Zukunft korrekt zu handhaben.

Der Ausschuss der PLANAT erlaubt sich deshalb, hiermit auch inhaltlich Stellung zu nehmen und hat dazu die Änderung von Art. 62 Bst. h BGGB studiert. Die Mitglieder stellen fest:

Bundesamt für Umwelt BAFU
Helen Gosteli
Worblentalstrasse 68, 3063 Ittigen
Postadresse: 3003 Bern
Tel. +41 58 46 417 81, Fax +41 58 46 419 10
helen.gosteli@bafu.admin.ch
www.bafu.admin.ch

Erfordert eine Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsmassnahme beispielsweise eine Gewässerverbreiterung und hierzu den Erwerb von Landwirtschaftsland, ist nach der Änderung auch künftig zurecht keine Bewilligung erforderlich. Soll jedoch der Verlust von Landwirtschaftsland für die betroffene Eigentümerschaft durch Realersatz vermieden werden, soll künftig allein für den Erwerb der Realersatzfläche eine Bewilligung nötig sein.

Der Ausschuss der PLANAT erachtet diese Änderung aus folgenden Gründen als nicht zweckmässig:

- Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekte werden heute in der ganzen Schweiz in partizipativen Prozessen unter Einbezug auch der betroffenen Grundeigentümer entwickelt und realisiert. Dabei ist es für die Akzeptanz der Projekte von grösster Wichtigkeit, dass früh eine hohe Verlässlichkeit und Verbindlichkeit erreicht wird. Der Landerwerb – formell das Enteignungsverfahren – erfolgt erst nach dem Vorliegen der Projektbewilligung (Baubewilligung), weil zumindest bei Hochwasserschutzprojekten mit der rechtskräftigen Bewilligung auch der Enteignungstitel vorliegt. Somit wird eine Verweigerung der Bewilligung nach Art. 62 Bst. h BGG dazu führen, dass ein baureifes, grundsätzlich akzeptiertes Projekt so nicht realisiert werden kann.
- Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekte werden von Kantonen, Gemeinden oder öffentlich-rechtlichen Körperschaften geplant, mit Steuergeldern finanziert und realisiert. Es liegt keinesfalls im Interesse der Projektträgerschaften, überhöhte Preise für den Erwerb des als Realersatz vorgesehenen Landes zu bezahlen. Vielmehr wird die Projektträgerschaft unverhältnismässig hohe Preisforderungen nicht akzeptieren und das Enteignungsverfahren einleiten. Dabei wird der angemessene Preis abschliessend von der zuständigen Schatzungskommission festgelegt.
- Mögliche Einzelfälle, in denen allenfalls überhöhte Landpreise bezahlt worden wären, sind uns nicht bekannt. Falls sie existieren, dürfen sie nicht Grund sein, die generell gut funktionierende Praxis bzw. die Bewilligungsverfahren unnötig zu verkomplizieren.

Aus diesen Gründen beantragt der Ausschuss der PLANAT, auf die Änderung von Art. 62 Bst. h zu verzichten.

Im PLANAT-Ausschuss sind folgende Mitglieder vertreten:

Dörte Aller, Präsidentin PLANAT

Markus Wyss, Vizepräsident PLANAT

Franziska Schmid

Heike Fischer

Michel Jaeger

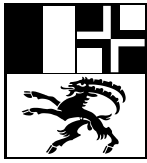
Freundliche Grüsse,

Für den Ausschuss der Nationalen Plattform Naturgefahren PLANAT



Helen Gosteli

Leiterin der PLANAT-Geschäftsstelle



Sitzung vom

7. Januar 2025

Mitgeteilt den

8. Januar 2025

Protokoll Nr.

4/2025

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

gever@blw.admin.ch

**Änderung des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (Umsetzung
Motion 22.4253 WAK-S «Entkopplung des bürgerlichen Bodenrechts von der
AP22+»)**

Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 27. September 2024 in erwähnter Sache
und bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Sie finden unsere Bemerkungen im beigefügten Antwortformular.

Freundliche Grüsse



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

Beilage: erwähnt

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 Graubünden
Adresse / Indirizzo	Departement für Volkswirtschaft und Soziales Ringstrasse 10 7001 Chur
Datum / Date / Data	4.1.2025

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 / Remarques générales / Osservazioni generali:

Anlass für die Revision ist die Motion 22.4253 «Entkopplung des bürgerlichen Bodenrechts von der AP22+» der WAK-S.

Die Motion schweigt sich über die Notwendigkeit der vorzuschlagenden Änderungen sowie über deren Ausrichtung und Zielsetzung aus.

Das setzt sich bei der Revisionsvorlage des Bundesrats fort. Die Notwendigkeit für eine Anpassung ist in weiten Teilen nicht begründet. Das gilt insbesondere für die im privatrechtlichen Teil des BGBB vorgeschlagenen Änderungen. Bei den öffentlich-rechtlichen 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. Die Zielsetzungen des BGBB werden überdies zu wenig berücksichtigt.

Gewisse Änderungen werden begrüsst. Andere abgelehnt, bei wieder anderen besteht Anpassungsbedarf (s. dazu die Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln).

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Ingress	Zustimmung	
Ersatz eines Ausdrucks	Ablehnung – Beibehaltung des geltenden Rechts	Wir halten den Wechsel für nicht zulässig. Das BGBB gehört inhaltlich zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB; SR 210) und diese Abteilung gehört zum Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD). Eine Trennung dieser sachlich zusammengehörenden Bereiche kann zu Proble-

		men führen und ist nicht begründet. Die personellen Ressourcen sind beim EJPD aufzustocken und die Zuständigkeit beizubehalten.
Art. 4 Abs. 2	Ablehnung – Beibehaltung des geltenden Rechts	Es soll bereits eine Mehrheitsbeteiligung den Vorschriften des BGBB unterstellt sein. Eine (allfällige) Übereinstimmung mit Art. 9 Abs. 3 BGBB ist nicht notwendig. Eine Änderung würde nachträgliche Kontrolle und u. U. die Anpassung der Aktionariate/Gesellschafter bestehender juristischer Personen notwendig machen. Dies wäre mit grossem administrativen Aufwand verbunden, welcher zulasten der Kantone und der Landwirtschaftsbetriebe ginge.
Art. 9 Abs. 3	<p>Änderung</p> <p>Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern das gesamte Kapital und sämtliche Stimmrechte im Besitz von natürlichen Personen sind, die Selbstbewirtschafter sind. Sämtliche Anteilsrechte der juristischen Person müssen von natürlichen Personen gehalten werden.</p>	<p>Grundsätzlich ist es zu befürworten, dass klargestellt wird, wann eine juristische Person als Selbstbewirtschafterin gilt. Die Beschränkung auf Aktiengesellschaften (AG) und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) macht Sinn, da bei den übrigen Formen wie Stiftung, Genossenschaft etc. die Selbstbewirtschaftung durch natürliche Personen praktisch nicht möglich sein wird. Auch die dadurch ausgeschlossene Holdingstruktur ist zu begrüssen.</p> <p>Zentral ist jedoch, dass natürliche und juristische Personen gleich behandelt werden. Deshalb müssen beim Erwerb die zwingenden Verweigerungsgründe nach Art. 63 BGBB ebenfalls gelten. Alles andere würde eine Schwächung des wichtigen Prinzips der Selbstbewirtschaftung bedeuten. Die vorgesehene Ungleichbehandlung führt zu einer Umgehungsmöglichkeit der Vorschriften, welche für natürliche Personen gilt. Dies gilt es zu verhindern. Bewilligungsfreie Erwerbe sind in Art. 62 BGBB geregelt und auch für Anteilsrechte an juristischen Personen anwendbar.</p> <p>Die Kontrolle der Beteiligungen müsste periodisch mit grossem administrativen Mehraufwand für die Kantone durchgeführt werden. Im Gegensatz zum Eigentum im Grundbuch erfolgt keine systematische behördliche Kontrolle über Anteilsrechte im Handelsregister. Der Aufwand für die Kontrolle</p>

		der Aktienanteile und insbesondere der versteckten Anteile wäre sehr gross und stünde in keinem Verhältnis zu allfälligen Vorteilen bei der Kapitalbeschaffung.
Art. 10 Abs. 1	Zustimmung	
Art. 18 Abs. 4	Zustimmung	Ein ergänzender Verweis in Art. 213 Abs. 2 ZGB auf diese Bestimmung wäre sinnvoll.
Art. 42 Abs. 1	Ablehnung der Ziff. 2 – Streichung von Ziff. 2	Es besteht keine ausreichende Begründung für die Einführung eines Vorkaufsrechts für Ehegatten an zweiter Stelle. Die familienpolitischen Ziele des BGGB, nämlich die Erhaltung eines landwirtschaftlichen Gewerbes in der Familie bzw. im eigenen Stamm zu ermöglichen und die Bevorzugung der zur Selbstbewirtschaftung geeigneten Familienmitglieder können ein solches Vorkaufsrecht für Ehegatten nicht rechtfertigen. Es kann zwar nicht ausgeschlossen werden, dass ein solches Vorkaufsrecht in wenigen sehr speziellen Fällen eine konfliktgeladene Situation entspannen könnte. Doch dies genügt nicht zur Begründung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts.
Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2	Streichung "der Ehegatte"	s. vorherige Bestimmung
Art. 52 Abs. 2	Zustimmung	
Art. 59 Bst. e (neu) (vgl. Art. 62 Bst. h unten)	Art. 59 Bst. e (Ergänzung) (vgl. Art. 62 Bst. h unten) e. im Rahmen des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse.	Aufgrund des Tatbestandes von Art. 62 Bst. h ist eine diesbezügliche bewilligungsfreie Ausnahme vom Zerstückelungs- und Realteilungsverbot aufzunehmen. Das ging im Jahr 2011 wohl vergessen. Siehe oben.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f	Änderung Bst. f f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters eines landwirtschaftlichen Gewerbes	Die Ausweitung auf sämtliche Pächter landwirtschaftlicher Grundstücke ist abzulehnen. Eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot rechtfertigt sich nur, wenn

	<p>errichtet werden soll;</p> <p>Eventualantrag:</p> <p>Art. 2 Abs. 2 Bst. e (neu):</p> <p>e. ein Baurecht, das nach Art. 60 Abs. 1 Bst. f bewilligt wurde, auch wenn die Fläche nach Art. 2 Abs. 3 unterschritten wird.</p>	<p>das Baurecht zugunsten eines Pächters eines landwirtschaftlichen Gewerbes eingeräumt wird.</p> <p>Zum Eventualantrag:</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 landwirtschaftliche Baute umfasst. Aber das betroffene Grundstück gehört eben nicht zu einem Gewerbe. Die Argumentation des Kommentars (Art. 6 Note 17c) ist nicht anwendbar. Diese neuen Baurechte müssen explizit dem BGG unterstellt werden. Es braucht einen neuen Bst. e zu Art. 2 Abs. 2 BGG.</p>
Art. 60 Abs. 1 Bst. j	Zustimmung	Aufgrund zunehmender Probleme in der Praxis, für sehr grosse Gewerbe eine Nachfolgelösung zu finden, ist die geplante (Wieder-)Einführung dieser Bestimmung sehr willkommen. Die Gebäudeinfrastruktur muss bereits vorhanden sein, was im Grundsatz in Ordnung ist.
Art. 61 Abs. 1	<p>Änderung</p> <p>1 Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder Anteilsrechte einer juristischen Person erwerben will, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstücken bestehen, braucht dazu eine Bewilligung.</p>	Neben den Aktien und Stammanteilen sind auch die Stimmrechte nicht zu vergessen. All das kann unter "Anteilsrechte" subsumiert werden.
Art. 62 Bst. h	Ablehnung. Heutige Fassung beibehalten.	Hochwasserschutz und Renaturierungen sind von Bundesrecht vorgeschriebene Pflichten für die Kantone. Sie müssen bei Wasserbau- und Revitalisierungsprojekten Ersatz leisten für betroffene Fruchtfolgeflächen. Die Wiedereinführung der

	Art. 59 ist mit einem Bst. e zu ergänzen (s. oben).	<p>Bewilligungspflicht würde einen administrativen und finanziellen Mehraufwand für die Kantone bedeuten. Bereits heute ist der Erwerb von Landwirtschaftsland für Hochwasserschutzmassnahmen aufwändig und schwierig. Mit der geplanten Revision wird die Aufgabe Hochwasserschutz der Kantone und Gemeinden weiter erschwert und unweigerlich auch teurer. Hochwasserschutz erfolgt heute zudem meist Hand in Hand mit ökologischen Aufwertungen. Diese werden somit ebenfalls erschwert. Beides ist nicht im öffentlichen Interesse. Es müsste vermehrt enteignet werden – nicht zuletzt auch für die Direktbetroffenen eine sehr unattraktive Lösung – oder Projekte verkleinern bzw. ganz aufgeben. Die Pflichten und das öffentliche Interesse an einem verlässlichen Hochwasserschutz könnten nur noch eingeschränkt erfüllt werden. Mit der bisherigen Regelung sind gute Lösungen in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft möglich. Die von solchen Projekten beanspruchte Fläche ist sehr gering (im tiefen einstelligen Prozentbereich) und im Vergleich zum Kulturlandverlust für andere Zwecke vernachlässigbar. Die vorgesehene Neuregelung würde das eigentliche Ziel der Vorlage, die Stärkung der Selbstbewirtschaftung, also nur unmerklich fördern. Die negativen Auswirkungen auf Hochwasserschutz und Revitalisierung überwiegen bei Weitem diejenigen zur Stärkung der Selbstbewirtschaftung.</p> <p>Idealerweise wird eine diesbezügliche bewilligungsfreie Ausnahme vom Zerstückelungs- und Realteilungsverbot aufgenommen. Art. 59 wäre also zu ergänzen. Das ging im Jahr 2011 wohl vergessen. Siehe oben.</p>
Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e	Zustimmung	
Art. 64 Abs. 1 Bst. h	Ablehnung	Ist eine Konsequenz aus dem Antrag zu Art. 9 Abs. 3
Art. 71 Abs. 1	Zustimmung	

Art. 72 Abs. 1 ^{bis}	<p>Änderung</p> <p>Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anordnen. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gestehungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Die vorgesehene, ansonsten verbotene öffentliche Versteigerung unter Anwendung der Vorschriften über die Zwangsverwertung ist nicht zweckdienlich, da dadurch landwirtschaftliche Gewerbe zerstört werden könnten und Selbstbewirtschaftende übersetzte Preise bezahlen müssten.</p> <p>Im Übrigen sollen keine beispielhaften Massnahmen aufgezählt werden.</p>
Art. 73 Abs. 1 zweiter Satz	Zustimmung	
Art. 75 Abs. 1 Bst. e	Zustimmung	
Art. 79 Abs. 2 und Art. 58 Abs. 1 LPG	Ablehnung	<p>Der Wechsel ist nicht zulässig. Das BGBB gehört inhaltlich zum ZGB und diese Abteilung gehört zum EJPD. Eine Trennung dieser sachlich zusammengehörenden Bereiche kann zu Problemen führen und ist nicht begründet. Die personellen Ressourcen sind beim EJPD aufzustocken und die Zuständigkeit beizubehalten.</p>