



Agrarrechtliche Entwicklung

BGBB <> LPG

Weiterbildungsveranstaltung 24.2.2010

DAS BÄUERLICHE BODENRECHT

Martin Goldenberger, SBV T&S Brugg





von der Nachkriegszeit ins 21. Jahrhundert ...

**LPG
Inkrafttreten
20.10.1986**

Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985

Zeitachse

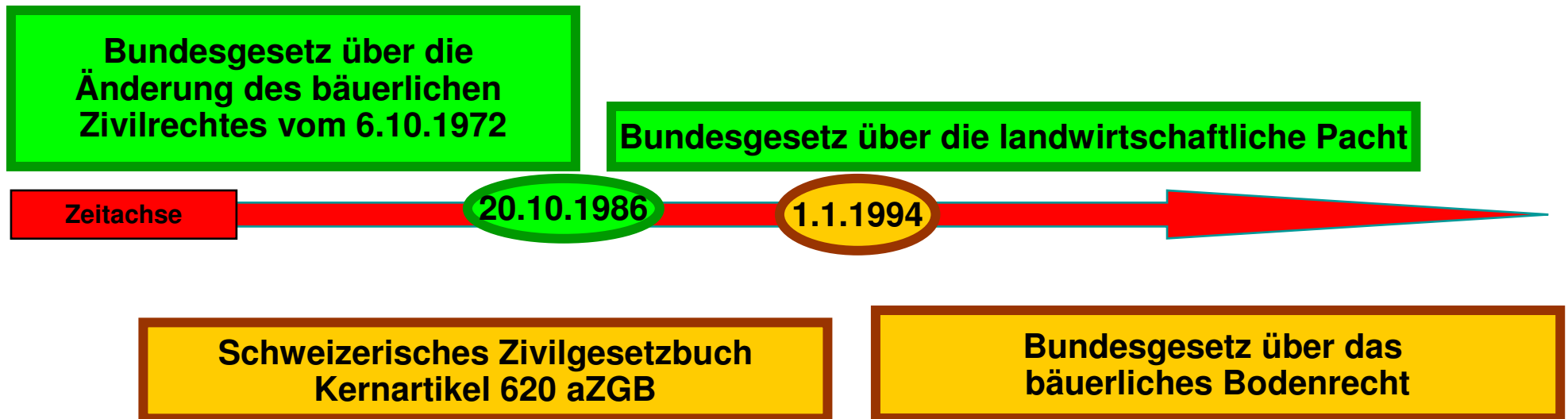
**Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
vom 4. Oktober 1991**

**BGBB
Inkrafttreten
1.1.1994**





....oder vom ZGB/OR zum LPG/BGBB/





BGBB Änderungen / Aufhebungen

Änderungen		
Art. 8, 9, 60, 63, 64	BG 26.06.1998 (I)	AS 1998 3009
Art. 60	BG 20.03.1998 (II)	AS 2000 2042
Ingr.	BG 24.03.2000 (Anhang Ziff. 3)	AS 2000 2355
Art. 2, 10, 26, 29, 37, 47, 48, 60, 73, 75, 87, 90, 91, 95a	BG 20.06.2003 (I)	AS 2003 4123
Art. 62	BG 03.10.2003 (Anhang Ziff. 1)	AS 2004 2617
Art. 10a	BG 18.06.2004 (Anhang Ziff. 9)	AS 2005 5685
Art. 88	V der Bvers 20.12.2006 (I 5)	AS 2006 5599
Art. 5, 7, 58, 62, 66, 89, 95b	BG 05.10.2007 (I)	AS 2008 3585
Aufhebungen		
Art. 68	BG 26.06.1998 (I)	AS 1998 3009
Art. 82	BG 24.03.2000 (Anhang Ziff. 3)	AS 2000 2355
Art. 16, 22, 50	BG 20.06.2003 (I)	AS 2003 4123
Art. 89	V der Bvers 20.12.2006 (I 5)	AS 2006 5599

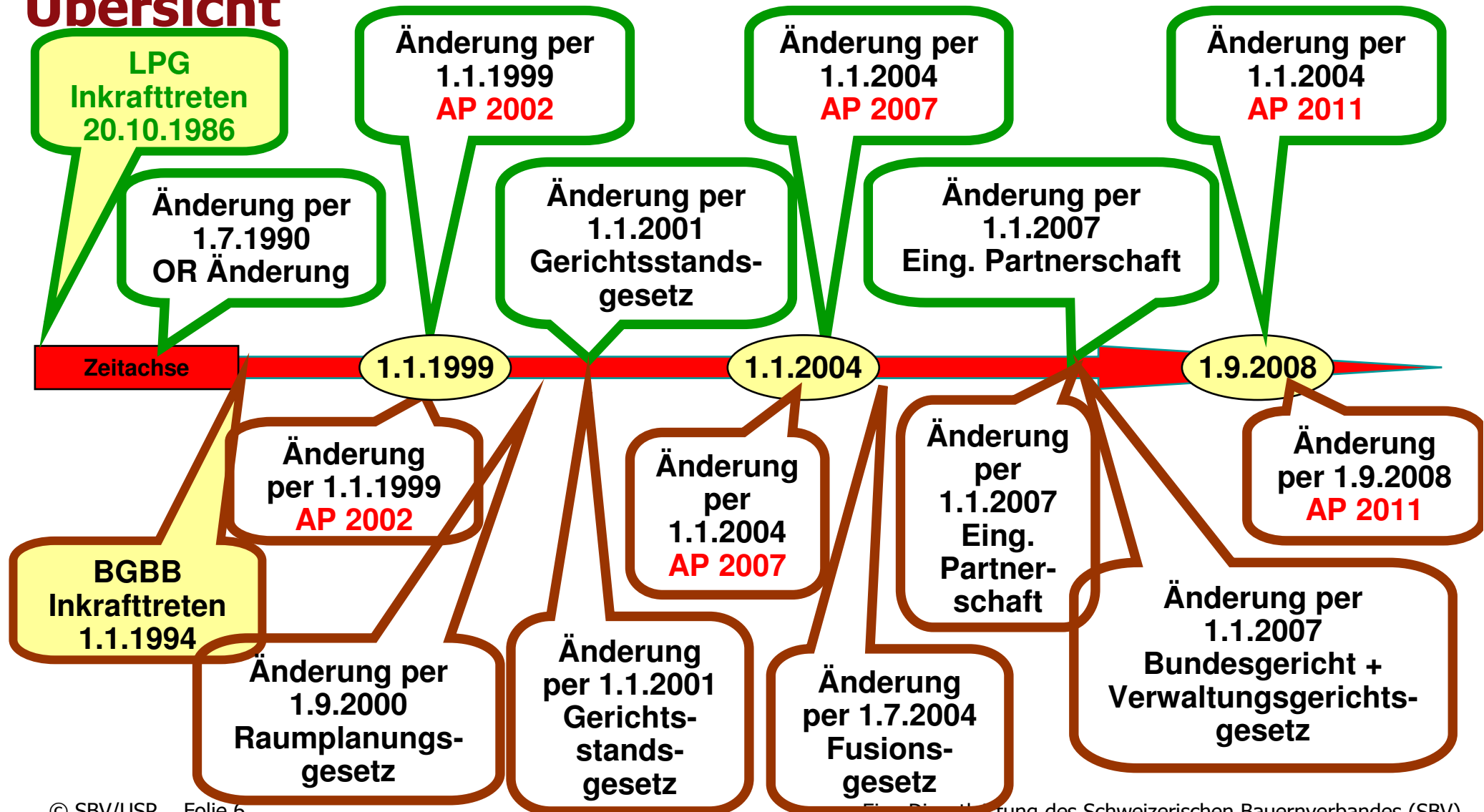


LPG Änderungen / Aufhebungen

Änderungen		
Art. 1; Tit. vor Art. 25b; Art. 25b	BG 15.12.1989 (II Art. 2)	AS 1990 802
Art. 31	BG 26.06.1998 (I)	AS 1998 3012
Ingr.; Art. 48	BG 24.03.2000 (Anhang Ziff. 7)	AS 2000 2355
Art. 4, 5; Tit. vor Art. 21a; Art. 21a, 22a, 22b, 31; Tit. vor Art. 35a; Art. 35a, 36, 43, 58, 60, 60a	BG 20.06.2003 (I)	AS 2003 4127
Art. 18, 27, 31	BG 18.06.2004 (Anhang Ziff. 12)	AS 2005 5685
Art 1, 2a, 7, 16, 27; Tit. vor Art. 30; Art. 31, 36, 37, 40, 60b	BG 05.10.2007 (I)	AS 2008 3589
Aufhebungen		
Tit. vor Art. 22, 36	BG 20.06.2003 (I)	AS 2003 4127
Art. 51	BG 17.06.2005 (Anhang Ziff. 18)	AS 2006 2197
Art. 33-35, 54-57	BG 05.10.2007 (I)	AS 2008 3589



Übersicht





Änderung OR per 1.7.1990

Mit der Änderung im Obligationenrecht (Miete und Pacht) wird das LPG ebenfalls ergänzt

BGGB

-

LPG

- **7. Abschnitt**
Art. 25b
Retentionsrecht für Verpächter
 - » **1 verfallener Jahrespachtzins**
 - » **1 laufender Jahrespachtzins**



AP 2002 per 1.1.1999

BGGB + LPG: Beseitigung unnötiger Hindernisse für Strukturwandel

BGGB

- **Art. 8**
nicht erhaltensw. Gewerbe --> lw. Grundstück
- **Art. 9** Umformulierung Selbstbewirtschafteter
- **Art. 60** Ausnahmen Realteilung Gewerbe:
 - » bei Tausch, z. G. Baurecht Pächter
 - » Verhinderung finanzieller Notlage
 - » öffentliches Interesse
 - » zur strukt. Verbesserung anderer Gewerbe
- **Art. 63 Abs. 1 Bst. c.** Aufhebung
 - » Verweigerung bei überdurchschnittl. Existenz
- **Art. 68** Aufhebung
 - » Überschreiten zulässiger Preis bei Zwangsverw.
- **Art. 64 Abs. 1** Aufhebung
 - » Selbstbewirtschaftererfordernis bei Zuweisung an Grundpfandgläubiger in der Zwangsverwertung

LPG

- **Art. 31 Abs. 2^{bis}**
parzellenweise Verpachtung Gewerbe, wenn:
 - » keine vorkaufs-/zuweisungsberechtigte Personen vorhanden sind
 - » andere Gewerbe strukturell verbessert werden
 - » Ehegatte zustimmt



Änderung RPG per 1.9.2000

BGGB: Bewertung nichtlandw. Bauten und Ausnahme für Realteilung

LPG: -

BGGB

- **Art. 10 Abs. 3**
Bewertung nichtlandw. Ertragswert für:
 - » nicht abgetrennte
 - » nichtlandwirtschaftliche
 - » Gebäude
 - » Anlagen
- **Art. 60 Abs. 1**
Ausnahme
Realteilungs-/Zerstückelungsverbot bei:
 - » Abtrennung landw. Gebäude
 - » nicht mehr benötigt
 - » zonenkonformer Verwendung
 - » an Nachbarn

LPG

-



Änderung Gerichtsstand per 1.1.2001

BGBB + LPG: Regelung örtlicher Zuständigkeit

BGBB

- **Art. 82 BGBB**
 - » aufgehoben
 - » dafür neu Art. 18 GestG
- **Art. 18 GestG**
 - » **erbrechtliche Klagen nach Art. 11 ff. BGBB können am Ort der gelegenen Sache eingereicht werden**

LPG

- **Art. 48 Abs. 2**
 - » **Abs. 2 aufgehoben (Klage am Wohnsitz des Beklagten oder des Pachtgegenstandes)**



AP 2007 per 1.1.2004

BGGB: Einführung der Standardarbeitskräfte (SAK)

LPG: Bewirtschaftungspflicht Pächter

BGGB

- **Art. 2 Geltungsbereich**
 - » **Art. 15 RPG "Intensiv Z. → lw. Nutzung**
 - » **Rebgrundstücke neu ab 15 Aren**
- **Art. 7 Gewerbe**
 - » **neu mindestens 0.75 SAK**
- **Art. 10 Abs. 3 nichtlandw. Ertragswert**
 - » **Neufassung**
- **Art. 16 aufgehoben (Teilung Gewerbe)**
- **Art. 22 Wegfall Zuweisungsanspruchs bei**
 - » **Vorliegen überdurchschn. Existenz**
 - » **(ebenso für Art. 50+60 Abs. 1 Bst. b)**
- **Art. 26 Abs. 1 Bst. c aufgehoben (Frist 25 Jahre)**

LPG

- **Art. 1**
 - » **LPG-Gewerben i.S. Art. 5 / 7 BGGB, 1+2**
 - » **ohne Zupachtland!**
- **Art. 21a bewirtschaftungspfl. Pächter**
 - » **sorgfältig, nachhaltig**
 - » **obliegt dem Pächter**
 - » **durch Familienangehörige**
 - » **Angestellte**
 - » **Mitglieder einer Gemeinschaft, der er angehört**
 - » **Lohnarbeit**
- **Art. 22a Erneuerungen durch Pächter**
 - » **schriftliche Zustimmung notwendig**



BGGB

- **Art. 29 Abs. 1 Betriebsleiterwohnung**
 - » gilt nicht als Gewinnerzielung gemäss Art. 28 ff. BGGB
 - » wenn mehr als 10 Jahre Selbstbewirtschaftung
- **Art. 37 Abs. 1 Übernahmebestimmung**
 - » gemeinschaftliches Eigentum
 - » Gebäude und Anlagen
 - » zum Zeitwert
 - » mindestens doppelter Ertragswert
- **Art. 47 Abs. 2 Vorkaufsrecht Pächter**
 - » Anrecht am Pachtgegenstand
- **Art. 48 Verzicht Vorkaufsrecht Pächter**
 - » möglich mit öffentlicher Urkunde
- **Art. 60 Abs. 1 Ausnahme Realteilungs v.**
 - » für gemeinschaftlich genutzte Gebäude
- **Art. 75 Belastungsgrenze**
 - » kein Zuschlag auf nichtl. Ertragswert
- **Art. 87 Abs. 1bis Inventar**
 - » Inventarschätzung zum Nutzwert kann verlangt werden

LPG

- **Art. 22b Pflichtverletzungen Pächter**
 - » Kündigungsfrist sechs Monate
 - » Frühjahr- oder Herbsttermin
- **Art. 31 Abs. 2 / Abs. 2bis 2 parzellenweise Verpachtung**
 - » aufgehoben Begriff gute landw. Existenz
 - » parzellenw. Verpachtung wenn <1.5 SAK
- **Art. 33 Einsprache**
 - » Neuformulierung Distanzpacht
- **Art. 35a vertragliche Regelungen**
 - » Pächter trägt Nebenkosten, wenn nichts anderes vereinbart
- **Art. 43 Abs. 2 Einsprache Pachtzins**
 - » innert drei Monaten
 - » Kenntnis /Vertragsabschlusses
 - » spätestens innert zwei Jahren
- **Art. 60 Übergangsbestimmungen**
 - » Gewerbeschutz während Vertragsdauer



Änderung Fusionsgesetz per 1.7.2004

BGBB: Anpassung an Fusionsgesetz (FusG)

BGBB

- **Art. 62 Bst. g
bewilligungsfreier Erwerb nach
Fusionsgesetz**
**Befreiung von der Bewilligungspflicht
beim Übergang von Eigentum durch
Fusion oder Spaltung, wenn die
Aktiven zur Hauptsache aus einem
landw. Gewerbe/Grundstück bestehen.**

LPG

-



Partnerschaftsgesetz (PartG) per 1.1.2007

BGBB + LPG: Textliche Anpassungen infolge Bundesgesetz über eingetragene gleichgeschlechtliche Paare

BGBB

- **Art. 10a Eingetragene Partnerschaft**
Bestimmungen des BGBB zum Ehegatten und bezüglich Familienwohnung gelten auch für eingetragene Partner

LPG

- **Art. 18 Abs. 2**
 - » die eingetr. Partnerin/der eingetr. Partner des Pächters kann Eintritt in den Pachtvertrag erklären. ...
- **Art. 27 Abs. 2 Bst. c**
Fortsetzung der Pacht unzumutbar wenn:
 - » seine eingetragene Partnerin/sein eingetragener Partner den Pachtgegenstand selber bew. will
- **Art. 31 Abs. 2bis Bst. d**
parzellenw. Verpachtung Gewerbe, wenn:
 - »die eingetragene Partnerin/der eingetragene Partner, der oder die das Gewerbe zusammen mit dem Eigentümer bewirtschaftet hat, der parzellenweisen Verpachtung zustimmt.



Bundesgerichts- Verwaltungspflege per 1.1.2007

BGBB: Formelle Anpassung an das Bundesgerichtsgesetz

BGBB

- **Art. 88 Sachüberschrift und Abs. 3**
 - » **Sachüberschrift: aufgehoben**
 - » **3 im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach den allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege**
- **Art. 89 aufgehoben**

LPG

-



AP 2007 per 1.9.2008

BGGB: Erhöhung SAK für Gewerbe / Zuschlag 15 % beim Erwerbspreis

LPG: Bauland nicht mehr LPG unterstellt / Aufhebung Einsprache Zupacht

BGGB

- **Art. 7 Landw. Gewerbe**
 - » Erhöhung der Gewerbegrenze auf **1.0 SAK**
 - » kantonale Gewerbe mind. **0.75 SAK**
- **Art. 58 Abs. 2 Zerstückelungsverbot:**
 - » Mindestgrösse Rebland neu **15 a**
 - » Möglichkeit der Kantone, die Limite höher zu setzen
- **Art. 62 Abs. 2**
 - » Ausnahme Erwerbsbewilligung
 - » bei Grenzbereinigung
- **Art. 66 übersetzter Erwerbspreis**
 - » kantonaler Zuschlag zum zulässigen Preis bis maximal **15%**

LPG

- **Art. 1**
LPG-Gewerbe Art. 7 BGGB, 1+2, 3+5
 - » neu mit gemischten Gewerben
- **Art. 2a Grundstücke in der Bauzone**
 - » Bauzone → kein Geltungsbereich
- **Art. 16 Abs. 4 Kündigung**
 - » teilw. Bauzone, Teilkündigung möglich
- **Art. 27 Abs. 2 Bst. e. Urteil**
 - » keine Erstreckung auf Baulandteil
- **Art. 31 Abs. 2 Bst. b. aufgehoben**
(parzellenw. Verp. wenn < 1.5 SAK)
- **Art. 33 - 35 aufgehoben** (Einsprache Zupacht)
- **Art. 54 - 57 aufgehoben** (Strafbestimmungen)
- **Art. 60b Übergangsregelungen**
 - » **Bauland und Gewerbepacht**



Fazit Agrarrechtliche Entwicklung BGGB <> LPG



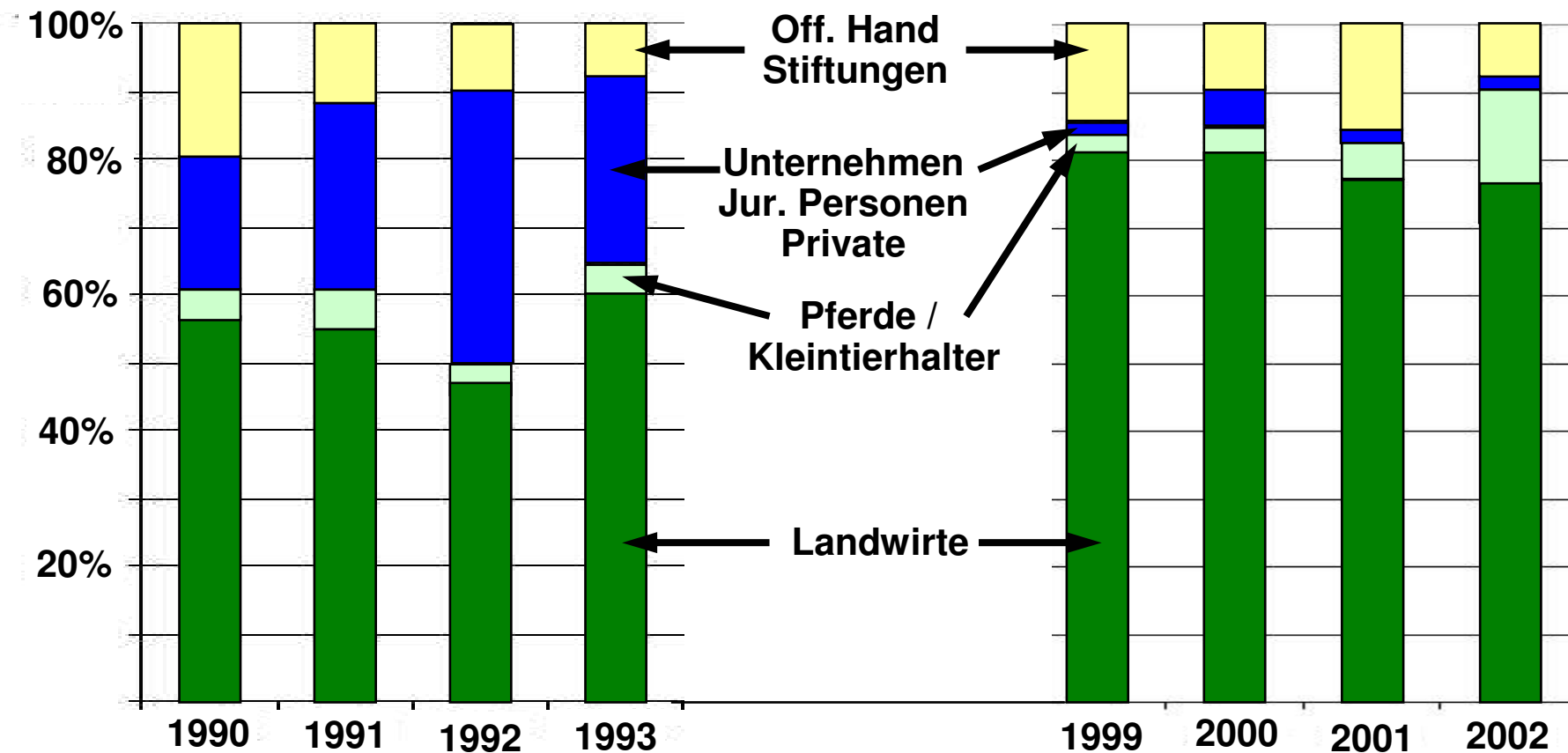
Fesseln des BGGB und des LPG sind vom Gesetzgeber gelockert und der Schlüssel für die Handschellen in die Hand der Familien übergeben worden





Nachfragestruktur Bodenmarkt

*Wirkung Selbstbewirtschafterprinzip, Bsp. landwirtschaftlicher Bodenmarkt
Kanton Zürich*



Quelle: Giuliani, Zürich

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes (SBV)



Fazit

- **BGBB behindert den Strukturwandel nicht**
- **BGBB darf nicht weiter geschwächt werden**
- **Druck auf Boden bleibt unverändert hoch, Schutz ist notwendig**