

REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Telefon zentral 062 835 12 40
Fax 062 835 12 50
regierungsrat@ag.ch
www.ag.ch/regierungsrat

Per E-Mail

Bundesamt für Landwirtschaft

gever@blw.admin.ch

15. 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

Der Regierungsrat des Kantons Aargau bedankt sich für die Möglichkeit, zur Teilrevision des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) Stellung zu nehmen. Die Bemerkungen und Anträge sind dem Antwortformular in der Beilage zu entnehmen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Dieter Egli
Landammann

Joana Filippi
Staatsschreiberin

Beilage
• Antwortformular

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	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. 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.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 9 Abs. 3	Prüfung	Der neue Absatz 3 dient als einheitliche gesetzliche Regelung, welche sich auf die bisherige Rechtsprechung und daraus abgeleitete Vollzugspraxis in den einzelnen Kantonen stützt. 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.
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	Streichung 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.	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 abgeschrieben.	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 BGG 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 unverändert 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
		er bewilligt werden muss und der Höchstpreiskontrolle unterliegt.
Art. 64 Abs. 1	Änderung 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 <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> 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 beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz 2 erworben wird und die Bedingungen nach Artikel 9 Absatz 3 eingehalten sind.	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. 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. 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

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 unzumutbar, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen im Einklang mit Art. 1 Abs. 1 BGG 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 BGG, 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.