

# Mehr Klarheit beim Gewerbebegriff

**BÄUERLICHES BODENRECHT** Im Rahmen des Reformpaketes zur Agrarpolitik AP 2014–2017 beschloss das Parlament zwei Artikel-Änderungen und zwei neue Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts. Bis am 13. Juli 2013 läuft die Referendumsfrist. Mit dem Inkrafttreten ist nicht vor dem 1. Januar 2014 zu rechnen.



Pius  
Koller



Franz A.  
Wolf

Die Änderungen des BGG vom 22. März 2013 wurden durch das Parlament im Rahmen des Reformpaketes zur Agrarpolitik AP 2014–2017 beschlossen. Zwei Artikel wurden geändert und zwei Bestimmungen neu eingeführt. Betroffen sind der Geltungsbereich für kleine Grundstücke, der Vorbehalt kantonalen Rechts für landwirtschaftliche Gewerbe und die Berücksichtigung der auf längere Dauer zugepachteten Grundstücke in der Gewerbeberechnung. Bis am 13. Juli 2013 läuft die Referendumsfrist. Mit dem Inkrafttreten ist nicht vor dem 1. Januar 2014 zu rechnen.

**Kleine Grundstücke** Nach der geltenden Fassung sind kleine Grundstücke mit weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land nicht dem BGG unterstellt, wenn sie nicht zu einem Gewerbe gehören (Art. 2 Abs. 3 BGG). Bezüglich dieser kleinen Grundstücke hat der Gesetzgeber den Geltungsbereich einerseits ausgeweitet, andererseits eingeschränkt.

Neu sind die kleinen Grundstücke zeitlich befristet vollumfänglich dem BGG unterstellt, wenn sie sich im Bezugsgebiet einer Landumlegung befinden (allgemeiner Geltungsbereich Art. 2 Abs. 4 BGG). Diese neue Bestimmung steht im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Pachtrecht (LPG). Das geltende LPG sieht vor, dass laufende Pachtverhältnisse bei einer Neuordnung des Grundeigentums (Güterzusammenlegung) von jeder Partei entschädigungslos aufgelöst werden können (Art. 20 Abs. 1 und 2 LPG). Der Bundesrat hat dem Parlament vorgeschlagen, die Möglichkeit der vorzeitigen Pachtauflö-

sung auch auf eine Pachtlandarrondierung anzuwenden, bei der nur die Pachtverhältnisse, nicht aber das Grundeigentum neu geordnet werden. Die Bestimmung soll, einem Ziel der Reform der Agrarpolitik 2014–2017 folgend, Landumlegungen erleichtern. Das Parlament hat dem zugestimmt (Art. 20 Abs. 1 LPG).

Bei der Einführung des BGG wollte der Gesetzgeber die kleinen Grundstücke zwar vom allgemeinen Geltungsbereich ausnehmen (Art. 2 Abs. 3 BGG), hielt es aber dennoch für erforderlich, diese den Bestimmungen über die Verhütung der Überschuldung nach Art. 73 bis 79 BGG zu unterstellen (besonderer Geltungsbereich, Art. 3 Abs. 4 BGG). Leitend war damals unter anderem der Gedanke, dass eine freie hypothekarische Belastung dieser kleinen Grundstücke eine Güterzusammenlegung erschweren könnte.

Tatsächlich hat die Unterstellung der kleinen Grundstücke einen unnötigen administrativen Mehraufwand bei der Errichtung von Grundpfandrechten auf Grundstücken mit gemischter Nutzung zur Folge (Landhäuser mit landwirtschaftlich genutztem Umschwung, Art. 2 Abs. 2 lit. d BGG).

Mit der Gesetzesänderung sind die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörenden kleinen Grundstücke künftig nicht mehr den Bestimmungen über die Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung unterstellt. Die Belastungsgrenze für Pfandrechte nach Art. 73 Abs. 1 BGG gilt für diese nicht, dementsprechend können darauf ohne Beachtung öffentlich-rechtlicher Vorschriften Grundpfandrechte errichtet werden.

**Gewerbebegriff** Nach geltendem Recht können die Kantone abweichend von Art. 7 Abs. 1 BGG bereits landwirtschaftliche Betriebe mit einem Arbeitskraftbedarf von 0.75 SAK den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellen (Art. 5 lit. a BGG). Neu können die Kantone schon Betriebe ab 0.60 SAK den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellen. Diese Änderung ist im Zusammenhang mit der vorgesehenen Anhebung der SAK-Berechnungsfaktoren zu verstehen (Art. 2a VBB). Macht ein Kanton von seiner Kompetenz Gebrauch, wird die Anhebung der Berechnungsfaktoren durch den tieferen Grenzwert in etwa kompensiert.

**Länger zugepachtete Grundstücke** Kernstück der Revision vom 22. März 2013 ist der neu eingeführte Abs. 4bis zu Art. 7 BGG, dessen Bedeutung gross sein wird:

Die Botschaft des Bundesrates hatte keine Revision des BGG vorgesehen. Die nun beschlossenen Änderungen wurden erst im Gesetzgebungsprozess eingefügt.



**Art. 7 Abs. 4bis BGG (neu):**

*Bei der Beurteilung, ob Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne der Artikel 21, 36 Absatz 2, 42 Absatz 2, 47 Absatz 2 und 49 Absatz 2 vorliegt, sind die Grundstücke nach Absatz 4 Buchstabe c ebenfalls zu berücksichtigen.*

Der Gesetzgeber wollte klarstellen, dass für die in der Bestimmung aufgezählten Anwendungsfälle bei der Gewerbeberechnung auch die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke zu berücksichtigen sind. Das Bundesgericht hatte dies verweigert, was Kritik in der Lehre ausgelöst hat. Die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke nach Art. 4 lit. c BGG sind künftig beim erbrechtlichen Zuweisungsrecht an einem Grundstück (Art. 21 BGG), beim Zuweisungsrecht des Miteigentümers an einem Grundstück (Art. 36 Abs. 2 BGG), beim Vorkaufsrecht der Nachkommen an einem Grundstück (Art. 42 Abs. 2 BGG), beim Vorkaufsrecht des Pächters an einem Grundstück (Art. 47 Abs. 2 BGG) und beim Vorkaufsrecht an Miteigentumsanteilen an einem Grundstück (Art. 49 Abs. 2 BGG) zu berücksichtigen. In all diesen Fällen muss der Ansprecher Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes sein.

Da für die Gewerbeberechnung nun auch die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke zu berücksichtigen sind, gelangen mehr Betriebe in den Genuss der Zuweisungs- oder Vorkaufsrechte an Grundstücken. Angesichts des grossen Pachtlandanteils in der ganzen

Schweiz betrifft die Gesetzesänderung all jene Betriebe, die Grundstücke zugepachtet haben und verleiht ihnen gegebenenfalls das Pächtervorkaufsrecht nach Art. 47 Abs. 2 BGG. Ein gewisser Teil der Betriebe dürfte allerdings durch die Anhebung der SAK-Berechnungsfaktoren den Gewerbestatus und damit die genannten Vorkaufs- und Zuweisungsrechte wieder verlieren.

Betrachtet man die in Art. 7 Abs. 4bis BGG erwähnten Anwendungsfälle, fragt sich, ob diese Aufzählung abschliessend ist oder ob auch der erbrechtliche Zuweisungsanspruch an einem landwirtschaftlichen Gewerbe nach Art. 11 Abs. 1 BGG erfasst ist. Dies ist nach der hier vertretenen Auffassung zu bejahen. Die Nichterwähnung von Art. 11 Abs. 1 BGG in Art. 7 Abs. 4bis BGG rührt daher, dass das Bundesgericht in seinen Urteilen, die Berücksichtigung von Zupachtland für das erbrechtliche Zuweisungsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe nach Art. 11 Abs. 1 BGG – soweit ersichtlich – nie in Frage gestellt hat. Auch in der Lehre ist die Berücksichtigung von Zupachtland für das Zuweisungsrecht nach Art. 11 BGG unbestritten. Der Gesetzgeber sah hierzu keinen Handlungsbedarf. Für die Auslegung der neuen Bestimmung steht damit die historische Auslegung im Vordergrund. Dementsprechend sind bei der Beurteilung, ob sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Gewerbe befindet, an dem ein Erbe die Zuweisung nach Art. 11 Abs. 1 BGG verlangen kann, wie bis

**Übergangsrecht**

Anders als bei früheren Revisionen des BGG hat der Gesetzgeber keine Übergangsbestimmung geschaffen. Das Bundesgericht hat zur Übergangsbestimmung in Art. 95 BGG festgehalten, diese Bestimmung enthalte keine allgemeine übergangsrechtliche Regelung, die auch auf spätere Änderungen des BGG anwendbar sei. Bei Fehlen einer übergangsrechtlichen Bestimmung sei das ZGB heranzuziehen. Daraus ist nach der hier vertretenen Auffassung zu schliessen, dass das derzeit geltende Übergangsrecht des BGG mangels ausdrücklicher Übergangsnorm auf die Änderungen vom 22. März 2013 keine Anwendung findet. Anwendbar sind daher die Art. 1 bis 4 Schlusstitel ZGB (Regel der Nichtrückwirkung) und Art. 15 Schlusstitel ZGB (Erbrecht), wonach das im Zeitpunkt des Todes des Erblassers geltende Recht anwendbar ist. Dies hat zur Folge, dass das neue Recht erst anwendbar ist, wenn der Vorkaufsfall im Jahr 2014 eintritt oder der Erblasser im Jahr 2014 verstirbt.

anhin die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke nach Art. 7 Abs. 4 lit. c BGG zu berücksichtigen.

Im Umkehrschluss gilt, dass für die Gewerbeberechnung unter revidierten Recht die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke in jedem Fall zu berücksichtigen sind, sofern sie dem BGG unterstellt sind (Art. 7 Abs. 3, Abs. 4 lit. c, Abs. 4bis BGG). Es gilt daher für alle Anwendungsfälle bezüglich der Berücksichtigung von Zupacht ein einheitlicher Gewerbebegriff. Es sind grundsätzlich keine Konstellationen denkbar, bei denen eine Gewerbeberechnung ohne Pachtland zu erfolgen hätte. Davon ausgenommen sind die Bestimmungen des LPG über die Pacht von landwirtschaftlichen Gewerben, bei denen einzelne zugepachtete Grundstücke nicht berücksichtigt werden (Art. 1 Abs. 1 lit. b LPG). ■



**Autoren** Pius Koller (Rechtsanwalt und dipl. Ing.-Agr. HTL) und Franz A. Wolf (Rechtsanwalt und dipl. Ing.-Agr. FH) sind für Studer Anwälte und Notare in Möhlin (AG) tätig.

[www.studer-law.com](http://www.studer-law.com)

**INFOBOX**

[www.ufarevue.ch](http://www.ufarevue.ch) 6 · 13