

Weitergabe des landwirtschaftlichen Familienunternehmens

Änderungen im BGBB und im LPG im Rahmen der AP 14-17
+ SAK für Paralandwirtschaft

Dr. Eduard Hofer, Heimberg
Windisch, 6. November 2014

Inhalt

Übergangsrecht

Änderungen im BGG

- > Kleine Grundstücke: Unterstellung während Landumlegung
- > „ „ : Entlassung aus Belastungsgrenze
- > Landwirtschaftliches Gewerbe: Kantonaler Spielraum
- > „ „ : Einbezug des Pachtlandes

Änderungen im LPG

- > Teilweise in Bauzone liegende Grundstücke: Teilkündigung
- > Pachtlandarrondierung: Auflösung des Pachtvertrags

Änderungen in der VBB: SAK - Berechnung

SAK für Paralandwirtschaft

In der Botschaft zur Weiterentwicklung der Agrarpolitik in den Jahren 2014–2017 vom 1. Februar 2012 schlug der Bundesrat auf Gesetzesstufe lediglich eine Änderung von Artikel 20 Absätze 1 und 3 LPG vor. In der parlamentarischen Beratung wurden ausgehend von zusätzlichen Anträgen weitere Änderungen sowohl im LPG als auch im BGG beschlossen. Weiter wird eine Ergänzung der VBB als Ausführungsverordnung zum BGG präsentiert. Diese Änderungen sind in den Blättern für Agrarrecht im Detail kommentiert:

Eduard Hofer und Samuel Brunner, Agrarpolitik 2014-2017: Änderungen im Boden- und Pachtrecht, BIAR 2014 Doppelheft 1/3 und 2/3, Seiten 13-41.

Für weitere Details, Quellenangaben und Verweise ist dieser Artikel zu konsultieren.

Die Erläuterungen in diesem Artikel zu den Änderungen im BGG können als Ergänzung des Kommentars zum BGG gesehen werden. Die Änderungen im LPG konnten in der 2. Auflage des Kommentars zum LPG bereits berücksichtigt werden.

Das letzte Kapitel, SAK für Paralandwirtschaft, ist ein Auszug aus dem Vortrag von Eduard Hofer anlässlich der Weiterbildungsveranstaltung der Schweizerischen Gesellschaft für Agrarrecht am 12. September 2014 in Luzern. Die Präsentation findet sich auf der Internetseite der Gesellschaft. http://www.sgar-ssda.ch/pdfs/2014_10/SGAR_12_09_14_Referat_Edi_Hofer.pdf

Auf den Bericht des Bundesrates zur Überprüfung des SAK-Systems, die weiteren daraus hervorgehenden Vorschläge und den Prozess wird Franziska Wirz in ihrem Referat am Schluss der Tagung eingehen.

Übergangsrecht

**Keine Übergangsbestimmung für Teilrevision vom 13. März 2013
Art. 2-10 dienen der öffentlichen Ordnung**

➤ **Art. 2 SchIT ZGB: Neues Recht ist auf alle Tatsachen anwendbar**

BGBB: Das neue Recht gilt

- für die Anwendung privatrechtlicher Bestimmungen (Art. 11-57 BGBB), wenn der **Vertrag nicht vor dem 1. Januar 2014 abgeschlossen** worden ist.
- bei der Anwendung öffentlichrechtlicher Bestimmungen (Art. 58-79), für alle Rechtsgeschäfte, die **am 1. Januar 2014 noch nicht beim Grundbuchamt angemeldet** waren und für alle kantonalen Verfahren, die am 1. Januar 2014 noch nicht abgeschlossen waren.

LPG: Das neue Recht gilt

- für alle kantonalen **Verfahren, die am 1. Januar 2014 noch nicht abgeschlossen** waren.

Im Gegensatz zu den Änderungen von 2003 und 2007 (Art. 95a und 95b BGBB) enthält das BGBB für die Teilrevision vom 22. März 2013 keine übergangsrechtlichen Bestimmungen. Die angerufene kantonale Behörde muss deshalb die auf dem Spiel stehenden gegenseitigen Interessen entsprechend den Grundsätzen von Art. 2 des Schlusstitels (SchIT) des ZGB abwägen. Danach finden Bestimmungen, die um der öffentlichen Ordnung und Sittlichkeit willen aufgestellt sind, mit dessen Inkrafttreten auf alte und neue Tatsachen Anwendung. Alle Änderungen im BGBB betreffen ausschliesslich Bestimmungen über den Geltungsbereich (Art. 2-5 BGBB) oder die Begriffsdefinitionen (Art. 6-10a BGBB). Diese sind öffentlich-rechtlicher Natur. Das neue Recht gilt also sowohl für die vor dem Inkrafttreten der Änderungen eingetretenen Tatsachen als auch für die nachher eingetretenen (BGE 127 III 16 Regeste sowie E. 2b und 3).

Die Änderungen im BGBB, beispielsweise der neue Art. 7 Abs. 4^{bis} (Berücksichtigung des Pachtlandes) gelten also:

- Für Zuweisungsverfahren, wenn der Erbteilungsvertrag oder der Vertrag über die Auflösung gemeinschaftlichen Eigentums nicht vor dem 1. Januar 2014 abgeschlossen war.
- Für die Anwendung der Vorkaufsrechte, wenn der Kaufvertrag nicht vor dem 1. Januar 2014 abgeschlossen war.
- Für die Anwendung des Realteilungsverbots, wenn der Vertrag über den Verkauf eines zum Gewerbe gehörenden Grundstücks nicht vor dem 1. Januar 2014 beim Grundbuch angemeldet war.
- Für die Anwendung des Bewilligungsverfahrens, wenn der Kaufvertrag nicht vor dem 1. Januar 2014 beim Grundbuch angemeldet war.

Im LPG dienen die Bestimmungen des 2. Kapitels (Art. 4-29 LPG), in dem sich die geänderten Bestimmungen befinden, ebenfalls der öffentlichen Ordnung und Sittlichkeit. Nach Art. 60 Abs. 4 LPG wurden beim Inkrafttreten des Gesetzes hängige Klagen und Gesuche nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Urteils oder Entscheids galt. Dies kann bei nachträglichen Änderungen nicht anders sein.

BGGB

Kleine Grundstücke: Unterstellung während Landumlegung

Art. 2 Abs. 4 BGGB neu

4 Das Gesetz gilt in Abweichung von Absatz 3 für kleine Grundstücke im Bezugsgebiet einer Landumlegung, vom Zeitpunkt der Gründung und Beschlussfassung bis zum Zeitpunkt der Grundbucheintragung des neuen Besitzstandes.

Art. 2 Abs. 3 BGGB

3 Das Gesetz gilt nicht für Grundstücke von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören

Wirkung für kleine Grundstücke während Landumlegung:

- Für Gewerbebeurteilung zugepachtete berücksichtigen
- Zuweisung zum doppelten Ertragswert (Gewerbeeigentümer)
- Vorkaufsrecht zum doppelten Ertragswert „
- Vorkaufsrecht für Pächter „

Die Änderung wurde mit der Motion 12.3224 Gschwind vom 15. März 2012 verlangt. Als Begründung hielt der Motionär unter anderem fest, in vielen Gemeinden sei noch keine Arrondierung durchgeführt worden und in manchen dieser Gemeinden bestehe über 20 Prozent des landwirtschaftlichen Bezugsgebiets aus Grundstücken, die kleiner als 25 Aren sind und nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören. Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter fürchten, dass ihnen landwirtschaftliche Nutzfläche entgehen könnte und seien deshalb gegen die Güterzusammenlegung. Die Pächterin oder der Pächter müsste deshalb auch für diese Grundstücke das Vorkaufsrecht ausüben können.

Das Bezugsgebiet ist die auf die Parzelle genau abgegrenzte Fläche, die in eine Landumlegung einbezogen wird; gleichbedeutend ist der Begriff „Perimeter“.

Mit dem Begriff Landumlegung ist die Neuordnung des Grundeigentums nach Art. 94 Abs. 1 LwG gemeint (Güterzusammenlegung). Der neue Art. 2 Abs. 4 BGGB gilt für die nach dem Verfahren von Art. 703 Abs. 1 ZGB beschlossenen, für die nach kantonaler Gesetzgebung aufgrund von Art. 703 Abs. 3 ZGB beschlossenen oder angeordneten, für die von den kantonalen Regierungen angeordneten (Art. 100 LwG) und für die vertraglichen (Art. 101 LwG) Landumlegungen.

Die Unterstellung der kleinen Grundstücke unter das BGGB beginnt im Zeitpunkt, in dem die Statuten der Trägerschaft und das Bezugsgebiet rechtskräftig beschlossen sind. In der Regel geschieht dies mit der Gründung der Organisation. Nach der Eintragung des neuen Besitzstandes gelten für die dann noch verbleibenden, nicht zu einem Gewerbe gehörenden kleinen Grundstücke wieder nur noch die in Art. 3 Abs. 3 und 4 BGGB erwähnten Bestimmungen. Übergangsrechtlich gelten die auf Seite 3 entwickelten Grundsätze. Siehe dazu BIAR 2014 Seiten 22/23.

Für die Anwendung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des BGGB ist Art. 2 Abs. 4 BGGB praktisch bedeutungslos. Realteilungsverbot und Bewilligungsverfahren sind für Handänderungen im Rahmen einer Bodenverbesserung, bei der eine Behörde mitwirkt, nicht anwendbar (Art. 59 Bst. a und Art. 62 Bst. e BGGB).

BGGB

Kleine Grundstücke: Entlassung aus der Belastungsgrenze

Artikel 3 Absatz 4 BGGB

⁴ Die Bestimmungen über die Grenzverbesserungen (Art. 57) **und die Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung (Art. 73-79)** gelten auch für kleine Grundstücke (Art. 2 Abs. 3).

Art. 57 Grenzverbesserung

- Die Eigentümer benachbarter Grundstücke müssen bei der Verbesserung unzweckmässiger Grenzen mitwirken.
- Sie können Landabtausch oder Abtretung bis höchstens fünf Aren fordern.

Wirkung für kleine Grundstücke:

- Eigentümer und Kreditgeber vereinbaren Höhe der Belastung frei
- Errichtung von Gesamtpfandrechten ist nicht mehr möglich
- Unterstellung während Landumlegung

Die Änderung wurde mit der Parlamentarischen Initiative 12.406 Rime vom 12. März 2012 verlangt. In der Begründung hielt der Initiant fest, die Belastungsgrenze verlangsamt und verteuert das Verfahren zur Eintragung von Pfandrechten. In seinem Bericht an die WAK des Nationalrats stimmte das BLW dem Anliegen zu. Nach seiner Meinung werden die Kreditinstitute auch bei einer freien hypothekarischen Belastung kaum für einzelne, rein landwirtschaftliche Grundstücke von wenigen hundert Quadratmetern grundpfandgesicherte Darlehen in spekulativ-risikant Höhe gewähren.

Unbestritten war, dass die Bestimmungen über die Grenzverbesserung weiterhin auch für kleine Grundstücke gelten.

Für die kleinen, nicht zu einem Gewerbe gehörenden Grundstücke nach Art. 2 Abs. 3 BGGB gilt die Belastungsgrenze seit 1. Januar 2014 nicht mehr. Dies gilt auch für Grundstücke mit Gebäuden. Die Errichtung von Gesamtpfandrechten auf kleinen Grundstücken zusammen mit dem Gesetz unterstellten Grundstücken ist nicht mehr möglich (Art. 74 Abs. 2 BGGB).

Beim Beschluss einer Landumlegung höher belastete kleine Grundstücke dürfen während der Landumlegung nicht noch höher belastet werden. Der Kredit und die Haftung des Grundstücks bleiben jedoch bestehen.

Nicht betroffen sind die aus dem BGGB entlassenen Grundstücke, namentlich solche mit für die Landwirtschaft nicht mehr benötigten Gebäuden. Diese Grundstücke sind im Grundbuch als nichtlandwirtschaftlich angemerkt (Art. 86 Abs. 1 Bst. b BGGB). Durch die Anmerkung sind sie von der Anwendung des BGGB und damit auch von der Belastungsgrenze dauernd ausgenommen.

BGGB

Landwirtschaftliches Gewerbe: Kantonaler Spielraum

Artikel 5 Buchstabe a BGGB

Die Kantone können:

a. landwirtschaftliche Betriebe, welche die Voraussetzungen nach Artikel 7 hinsichtlich der Standardarbeitskräfte nicht erfüllen, den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellen; die minimale Betriebsgrösse ist dabei in einem Bruchteil einer Standardarbeitskraft festzulegen und darf ~~0.75~~ **0,6** Standardarbeitskräfte nicht unterschreiten;

Wirkung:

- Betriebe von 0.6 - 0.75 SAK können Gewerbe werden
- Sofern ein Kanton die Gewerbebegrenze unter 0.75 SAK senkt
- Kanton bestimmt Zeitpunkt des Inkrafttretens

Die Reduktion der unteren Grenze für die Herabsetzung der Gewerbebegrenze durch die Kantone von 0.75 auf 0.60 SAK wurde auf Antrag von Nationalrat Germanier in die WAK-N eingebracht. Erstens sollte der Spielraum für die Kantone vergrössert werden, weil die Faktoren für die Berechnung der SAK entsprechend dem technischen Fortschritt gesenkt werden sollen. Zweitens wurde die Frage im Zusammenhang damit diskutiert, dass die Aufnahme der Paralandwirtschaft in die Definition der Landwirtschaft in Artikel 3 Absatz 1 LwG abgelehnt worden ist.

Sofern der Kanton nicht eine besondere Übergangsbestimmung erlässt, gelten für die zeitliche Abgrenzung die im Fazit von Ziffer 2.1 genannten Grundsätze.

- Geht es um die Anwendung privatrechtlicher Bestimmungen des BGGB (Art. 11-57 BGGB), gilt die tiefere Gewerbebegrenze, wenn der Vertrag nicht vor dem Inkrafttreten der kantonalen Bestimmung abgeschlossen worden ist.
- Geht es um die Anwendung öffentlichrechtlicher Bestimmungen des BGGB (Art. 58- 79), gilt die tiefere Gewerbebegrenze, für alle Rechtsgeschäfte, die nicht vor dem Inkrafttreten der kantonalen Bestimmung beim Grundbuchamt angemeldet waren und für alle kantonalen Verfahren, die dann noch nicht abgeschlossen waren.

BGBB

Landwirtschaftliches Gewerbe: Einbezug des Pachtlandes

Artikel 7 Absatz 4^{bis} BGBB neu

4^{bis} 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.

Zuweisungs- und Vorkaufsrechte für landwirtschaftliche Grundstücke

Die genannten Artikel enthalten Rechte für Erben (21), Verwandte (42), Pächter (47), Miteigentümer (36, 49)
Berechtigte müssen Eigentümer landwirtschaftlicher Gewerbe sein

Wirkung:

- Bei der Beurteilung, ob der Berechtigte Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbe ist, wird Pachtland berücksichtigt.
- Bisherige Bundesgerichtspraxis schloss Pachtland aus: Aufgehoben!

In Art. 21, sowie jeweils Abs. 2 der Art. 36, 42, 47 und 49 spricht das BGBB explizit vom *Gewerbe im Eigentum*. Das Bundesgericht hatte entschieden, dass für deren Anwendung bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke nach Art. 7 Abs. 4 Bst. c BGBB nicht berücksichtigt werden dürfen. Das BGBB bestimme ausdrücklich, dass nur das "Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe" berücksichtigt werden dürfe.

Der neue Absatz wurde auf Grund eines Antrages von Nationalrat Walter in der WAK-N diskutiert und gestützt auf den Textvorschlag der Redaktionskommission angenommen. Der Antrag Walter sah vor, Art. 7 Abs. 4 Bst. c BGBB wie folgt zu ergänzen: c. die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke. *Dies gilt auch dort, wo das Gesetz vom Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe spricht.* Für die Redaktionskommission war die Formulierung im Antrag Walter zu wenig präzise.

Bei der Beurteilung, ob die für ein Grundstück zuweisungs- oder vorkaufsberechtigte Person Eigentümer eines Landwirtschaftlichen Gewerbes ist, werden nun nach Art. 7 Abs. 4^{bis} BGBB die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke nach Art. 7 Abs. 4 Bst. c BGBB berücksichtigt.

Dies betrifft namentlich:

- Art. 21 BGBB: Anspruch auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks in der Erteilung
- Art. 36 Abs. 2 BGBB: Anspruch auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks bei der Auflösung von Mit- oder Gesamteigentum
- Art. 42 Abs. 2 BGBB: Vorkaufsrecht der Verwandten an landwirtschaftlichen Grundstücken
- Art. 47 Abs. 2 BGBB: Vorkaufsrecht des Pächters an landwirtschaftlichen Grundstücken
- Art. 49 Abs. 2 BGBB: Vorkaufsrecht an Miteigentumsanteilen an landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Kommentierung dieser Artikel in der 2. Auflage des Kommentars zum BGBB richtet sich nach der früheren Bundesgerichtspraxis und ist deshalb nicht mehr zutreffend. Die Auslegung, wonach für die Anwendung dieser Bestimmungen die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke nicht berücksichtigt werden dürfen, ist nun falsch - das Gegenteil trifft zu.

LPG

Teilweise in Bauzone liegende Grundstücke: Teilkündigung

Artikel 16 Absatz 4 LPG

⁴ Liegt der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979¹, so kann die Kündigung für die nicht in den Geltungsbereich des BGGB fallenden Grundstücke **sowie für den nichtlandwirtschaftlichen Teil der Grundstücke nach Artikel 2 Absatz 2 BGGB** ausgesprochen und der Pachtvertrag ohne diese fortgesetzt werden.

Wirkung:

- Teilkündigung nun auch möglich für Grundstücke nach Art. 2 Abs. 2
 - c. die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind;
 - d. mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind.

Die Änderung wurde von Nationalrat Hausammann in der WAK-N beantragt, mit folgender Begründung: Mit der Revision des landwirtschaftlichen Pachtrechtes im Rahmen der Agrarpolitik 2011 wurde das Bauland grundsätzlich aus dem Geltungsbereich des LPG entlassen. Nach dem unbestrittenen Willen des Parlamentes soll für die nichtlandwirtschaftliche Fläche der teilweise in der Bauzone liegenden und gemischten Grundstücke eine Teilkündigung ausgesprochen werden können. Damit wird der Pächter indirekt geschützt, denn für den landwirtschaftlichen Teil besteht die Pacht nach LPG ungekündigt weiter. Gleichzeitig kann der Landeigentümer über das Bauland verfügen. Bei der Formulierung des normativen Textes entstand jedoch eine Lücke. Die teilweise in der Bauzone liegenden und die gemischten Grundstücke (Art. 2 Abs. 2 Bst. c und d BGGB) bleiben explizit dem BGGB und damit auch dem LPG unterstellt.

Die Teilkündigung nach Art. 16 Abs. 4 LPG ist für folgende Flächen möglich:

- Mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe nach Art. 1 Abs. 1 Bst. b LPG verpachtete Grundstücke ohne betriebsnotwendige Gebäude und angemessenen Umschwung, die ganz in der Bauzone liegen (schon bisher).
- Ganz in der Bauzone liegende Grundstücke, die zusammen mit andern, ausserhalb der Bauzone liegenden Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung nach Art. 1 Abs. 1 Bst. a LPG verpachtet sind (schon bisher).
- Bei den Grundstücken mit betriebsnotwendigen Gebäuden nach Art. 2 Abs. 2 Bst. a BGGB die ausserhalb der Gebäudegrundfläche und des angemessenen Umschwungs in der Bauzone liegende Fläche (schon bisher).
- Bei den teilweise in der Bauzone liegenden Grundstücken nach Art. 2 Abs. 2 Bst. c BGGB die in der Bauzone liegende Fläche (neu).
- Bei den Grundstücken mit gemischter Nutzung nach Art. 2 Abs. 2 Bst. d BGGB die Fläche, für die eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung bewilligt ist. Nachdem das BGGB an der durch das RPG vorgegebenen Nutzungsordnung anknüpft, werden diese Flächen grundsätzlich gleich behandelt wie Bauzonen (neu).

LPG

Teilweise in Bauzone liegende Grundstücke: Teilkündigung

Artikel 27 Absatz 2 Buchstabe e LPG

² Hat der Verpächter gekündigt, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist. Die Fortsetzung der Pacht ist insbesondere unzumutbar oder nicht gerechtfertigt, wenn:
e. der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt, für die Grundstücke, die nicht in den Geltungsbereich des BGG fallen **sowie für den nichtlandwirtschaftlichen Teil der Grundstücke nach Artikel 2 Absatz 2 BGG.**

Wirkung:

- Für jene Teile von Grundstücken, für die eine Teilkündigung möglich ist, ist die Erstreckung ausgeschlossen.

Die Änderung wurde parallel zu jener von Art. 16 Abs. 4 LPG beschlossen. Der Ausschluss der Erstreckung für den in der Bauzone liegenden Teil des Pachtgegenstandes ist die logische Ergänzung der Teilkündigung.

LPG

Pachtlandarrondierung: Auflösung des Pachtvertrags**Artikel 20 Absatz 1 LPG**

¹ Bringt eine Güterzusammenlegung, eine Umlegung von landwirtschaftlichem Boden **oder eine Pachtlandarrondierung** für ein verpachtetes Grundstück eine wesentliche Änderung in der Bewirtschaftung mit sich, so kann jede Partei den Pachtvertrag auf Antritt der neuen Bewirtschaftungsverhältnisse schriftlich auflösen.

Abgelehnt

³ Beteiligt sich ein Pächter an einer Form zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur, ohne dass die Pachtverhältnisse aufgelöst werden, gilt stillschweigend das Einverständnis des Verpächters zur Unterpacht.

Wirkung:

- Auch in einer Pachtlandarrondierung kann nun auf den Antritt des neuen Besitzstandes der Pachtvertrag aufgelöst werden.
- Erklärung muss am Tag vor Antritt des neuen Besitzstandes eintreffen.
- Mit neuem Pächter entsteht neuer Pachtvertrag -> erstmalige Pacht

Absatz 1 wurde vom Bundesrat in der Botschaft zur Agrarpolitik 2014-2017 mit folgender Begründung vorgeschlagen: *Eine gute Optimierung der Pachtlandsituation in einem Perimeter erfordert, dass praktisch alle Bewirtschafter und Bewirtschafterinnen sowie Verpächter und Verpächterinnen beim Verfahren mitmachen. Die vorzeitige Auflösung der Pachtverhältnisse erleichtert ein koordiniertes und abgestimmtes Vorgehen.*

Der in der Botschaft vorgeschlagene Absatz 3 wurde abgelehnt: ³ *Beteiligt sich ein Pächter an einer Form zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur, ohne dass die Pachtverhältnisse aufgelöst werden, gilt stillschweigend das Einverständnis des Verpächters zur Unterpacht.* Damit bleibt die freie Wahl des Pächters durch den Verpächter als wesentlicher Inhalt des Grundeigentums auch im Fall einer Pachtlandarrondierung bestehen.

Nach Art. 15 Abs. 1 Bst. g. SVV gewährt der Bund eine einmalige Entschädigung an Verpächter und Verpächterinnen für das Recht zur Weitergabe des Pachtlandes durch eine Pachtlandorganisation, sofern das Pachtland für 12 Jahre zur Verfügung gestellt wird. Eine Pachtlandarrondierung ist jedoch auch ohne finanzielle Unterstützung denkbar. Damit die bestehenden Pachtverträge auf Antritt der neuen Bewirtschaftungsverhältnisse aufgelöst werden können, dürfte es auch genügen, wenn die Pachtlandarrondierung einen bestimmten Perimeter erfasst, organisiert ist, die Verpächter schriftlich bestätigen, dass die Pachtverträge für den Zeitraum des Nutzungsaustausches weiterlaufen und in dieser Zeit die Weitergabe der Flächen möglich ist. Nach der Ablehnung des vom Bundesrat vorgeschlagenen Art. 20 Abs. 3 LPG ist klar, dass mit den neuen Pächtern neue Pachtverträge entstehen.

Eine Kündigungsfrist ist nicht vorgesehen. Kündigungstermin ist jedoch stets der Antritt des neuen Besitzstandes. Die schriftliche Erklärung für die Auflösung des Pachtvertrags muss daher am Tag vor Antritt des neuen Besitzstandes beim Vertragspartner eintreffen.

VBB

Änderungen in der VBB: **Zusätzliche SAK-Faktoren**

Artikel 2a Absatz 2 VBB

² Ergänzend zu Absatz 1 sind folgende Zuschläge und Faktoren zu berücksichtigen:

<u>h. Pilzproduktion in Hochtunnel oder Gebäuden</u>	0,060 SAK/Are
<u>i. Champignonproduktion in Gebäuden</u>	0,250 SAK/Are
<u>j. Brüsselerproduktion in Gebäuden</u>	0,250 SAK/Are
<u>k. Sprossenproduktion in Gebäuden</u>	1,000 SAK/Are
<u>l. produzierender Gartenbau: Gewächshaus mit festen Fundamenten oder Hochtunnel für Pflanzen in Behältern</u>	2,400 SAK/ha

Wirkung:

- Betriebe mit diesen Betriebszweigen können unter Umständen neu die Gewerbegrenze erreichen und Investitionshilfen erhalten.

Die Faktoren von Art. 3 LBV stehen in einem engen Zusammenhang mit den Leistungen der Landwirtschaft nach Art. 104 Abs. 1 BV und gelten für die Direktzahlungen. Für die Anwendung des BGGB wird auf eine umfassendere Beurteilung der Betriebsgrösse abgestellt. Die Zuschläge nach Art. 2a Abs. 2 VBB erfassen weitere für den Arbeitsbedarf des Betriebes massgebende Faktoren. Sie stehen nicht in einem engen Zusammenhang mit den Leistungen der Landwirtschaft, sind aber für die wirtschaftliche Grösse des Betriebes, das heisst für dessen Arbeitsbedarf und dessen Potential zur Einkommenschöpfung von Bedeutung. Die gleichen Überlegungen gelten für die Investitionshilfen. Anhang 1 der IBLV ist kongruent mit Art. 2a VBB.

Die neuen zusätzlichen Faktoren wurden auf Basis der aktuellen arbeitswirtschaftlichen Grundlagen der Forschungsanstalt Agroscope aufgenommen. Bei den Gewächshäusern und den Hochtunneln ist die gesamte Gebäudefläche anrechenbar (Bst. f, g und l). Bei der Pilz-, Champignon-, Brüsseler- und Sprossenproduktion in Gebäuden wird als Bezugsfläche die Beetfläche (Substratfläche, Anzuchtfläche) beziehungsweise bei dreidimensionalen Substratblöcken, -zylindern oder -behältern, deren Standfläche inklusive Zwischenräume (ohne Verkehrsflächen) verwendet. In mehrstöckigen Anlagen (Regale) werden entsprechend die Etagenflächen summiert (Anhang 1 Abs. 6 IBLV).

VBB

Änderungen in der VBB: **Aufbereitung, Lagerung und Verkauf**

Art. 2a Abs. 4 VBB

⁴ Für die **Verarbeitung von in der Region üblichen Produkten** **Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf selbstproduzierter landwirtschaftlicher Erzeugnisse auf dem Produktionsbetrieb** in bereits bestehenden Anlagen **der ersten Verarbeitungsstufe** bemisst sich der Zuschlag in SAK nach dem effektiven Arbeitsaufwand.

Wirkung:

- Betriebe mit Aufbereitung, Lagerung und Verkauf betriebsfremder Produkte verlieren unter Umständen die Gewerbeeigenschaft
- Betriebe mit Selbstvermarktung können unter Umständen neu die Gewerbebegrenze erreichen und Investitionshilfen erhalten
- Die beiden Effekte können sich kompensieren

Neu kann nach Art. 2a Abs. 3 VBB nur noch der Aufwand für die eigenen Produkte berücksichtigt werden. Vorher wurde der Zuschlag für die Verarbeitung von *in der Region üblichen Produkten* gewährt. Diese Formulierung war nicht mit der Definition der Landwirtschaft in Art. 3 LwG harmonisiert.

Einzelne Betriebe mit Verarbeitung von in der Region üblichen aber nicht betriebseigenen Produkten, wie beispielsweise Kundenmostereien, erhalten neu weniger SAK. Wo Produkte Dritter für den Handel zugekauft werden, ist eine Korrektur notwendig. Der anfallende Arbeitsaufwand muss im Verhältnis des gesamten Verkaufswertes zu jenem der Drittprodukte reduziert werden. Um die Anzahl SAK zu erhalten, werden die bereinigten Arbeitsstunden durch 2800 Stunden geteilt.

Dafür kann neu der Aufwand für die weitere Verarbeitung über die 1. Stufe hinaus sowie jener für die Direktvermarktung angerechnet werden.

Für die eigene Kelterung des Weins darf kein Zuschlag nach Art. 2a Abs. 4 VBB angerechnet werden, weil der entsprechende Aufwand mit dem Zuschlag nach Abs. 2a Abs. 2 Bst. e VBB erfasst wird.

Paralandwirtschaft in SAK

Paralandwirtschaft im Landwirtschaftsgesetz

LWG Art. 3 Begriff und Geltungsbereich

¹ Die Landwirtschaft umfasst:

- a. die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung;
- b. die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf der entsprechenden Erzeugnisse auf den Produktionsbetrieben;
- c. die Bewirtschaftung von naturnahen Flächen.

~~d. landwirtschaftsnahen Tätigkeiten.~~ (abgelehnter Antrag der Minderheit Walther)

^{1bis} Für landwirtschaftsnahen Tätigkeiten gelten die Massnahmen des 5. und des 6. Titels. Sie setzen eine Tätigkeit auf der Grundlage von Absatz 1 Buchstaben a–c voraus.

Im Parlament fand der Antrag, die landwirtschaftsnahen Tätigkeiten den landwirtschaftlichen gleichzustellen, keine Mehrheit. Die Zuordnung der landwirtschaftsnahen Tätigkeiten zur „Kernlandwirtschaft“ wurde unter anderem von Vertretern des Gewerbes wegen der Wettbewerbsneutralität bekämpft. Dafür hatten sich vor allem die Bäuerinnen eingesetzt.

Der neue Abs. 1^{bis} kann als Kompromiss betrachtet werden, der immerhin die Unterstützung der landwirtschaftsnahen Tätigkeiten mit Investitionshilfen (5. Titel) sowie mit Forschungs- und Beratungsleistungen (6. Titel) ermöglicht. Allerdings war das schon bisher der Fall. So gesehen ist Abs. 1^{bis} eine Leerformel. Immerhin bietet er eine Stütze für die Berücksichtigung paralandwirtschaftlicher Tätigkeiten in der Berechnung der SAK für Investitionshilfen.

Paralandwirtschaft in SAK

Definition der landwirtschaftsnahen Tätigkeiten in der LBV

Art. 12b LBV

Als landwirtschaftsnahe Tätigkeiten gelten wirtschaftliche Tätigkeiten von Betrieben und Gemeinschaftsformen ausserhalb der eigentlichen Produktion sowie ausserhalb von Aufbereitung, Lagerung und Verkauf selbstproduzierter landwirtschaftlicher Erzeugnisse, sofern diese Tätigkeiten von den Bewirtschaftern und Bewirtschafterinnen, von deren Familie oder von Angestellten des Betriebs oder der Gemeinschaftsform ausgeübt werden und einen Bezug zum Betrieb haben.

Bezug zum Betrieb:

- Paralandwirtschaftliche Tätigkeit ist nur in Verbindung mit dem Landwirtschaftsbetrieb möglich.

Neu enthält die Begriffsverordnung eine allgemeine Definition der landwirtschaftsnahen Tätigkeiten. Es handelt sich um:

- wirtschaftliche Tätigkeiten
- ausserhalb der landwirtschaftlichen Produktion und ausserhalb von Aufbereitung, Lagerung und Verkauf eigener Produkte („Kernlandwirtschaft“)
- mit einem **engen Bezug zum Betrieb**.

Ausschlaggebend ist der Bezug zum Betrieb. Die landwirtschaftsnahe Form der Tätigkeit ist nur in Verbindung mit einem Landwirtschaftsbetrieb möglich. Ferien auf dem Bauernhof sind eine besondere Form von Ferien; sie sind nur auf einem Bauernhof möglich. Wer sie anbietet, braucht einen Landwirtschaftsbetrieb. Dann übt er eine landwirtschaftsnahe Tätigkeit aus.

Paralandwirtschaft in SAK

Liste in den Weisungen und Erläuterungen des BLW zur LBV

- Aufbereitung, Lagerung, Verkauf: betriebsfremde Produkte a. d. Region
- Biomasseverwertung (Bioenergie, Kompostierung)
- Waldpflege und -bewirtschaftung
- Ferien auf dem Bauernhof
- Schlafen im Stroh
- Bed&Breakfast auf dem Bauernhof
- Gästebewirtung, Besenwirtschaften
- Erlebnisparks, z. B. Mais- oder Schilflabyrinth
- Schule und Kindergarten auf dem Bauernhof
- Sozialtherapeutische Angebote (Betreuung)

BLW: Weisungen und Erläuterungen 2014 zur LBV, S. 12

Eduard Hofer

Luzern, 12. September 2014

Standardarbeitskraft und Paralandwirtschaft

15

Die Weisungen und Erläuterungen des BLW zu Art. 12b LBV enthalten eine nicht abschliessende Liste solcher Tätigkeiten.

Die Liste ist mit den Raumplanungsbehörden abgesprochen. Sie ist etwas umfangreicher als die ebenfalls beispielhafte Aufzählung in Art. 40 Abs. 3 RPV für die landwirtschaftsnahen Tätigkeiten nach Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG.

Paralandwirtschaft in SAK

SAK für paralandwirtschaftliche Tätigkeiten

IBLV Anhang 1 und VBB Art. 2a

⁴ Für die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf selbstproduzierter landwirtschaftlicher Erzeugnisse auf dem Produktionsbetrieb in bereits bestehenden Anlagen bemisst sich der Zuschlag in SAK nach dem effektiven Arbeitsaufwand.

Beispiel im Bericht des Bundesrates, mögliche Formulierung :

^{4bis} Für landwirtschaftsnahe Tätigkeiten in bereits bestehenden Anlagen beträgt der Zuschlag 0.06 SAK pro 10'000 Franken Umsatz, höchstens aber 0.5 SAK. Landwirtschaftliche Tätigkeiten müssen mindestens 0.6 SAK erfordern.

Wirkung

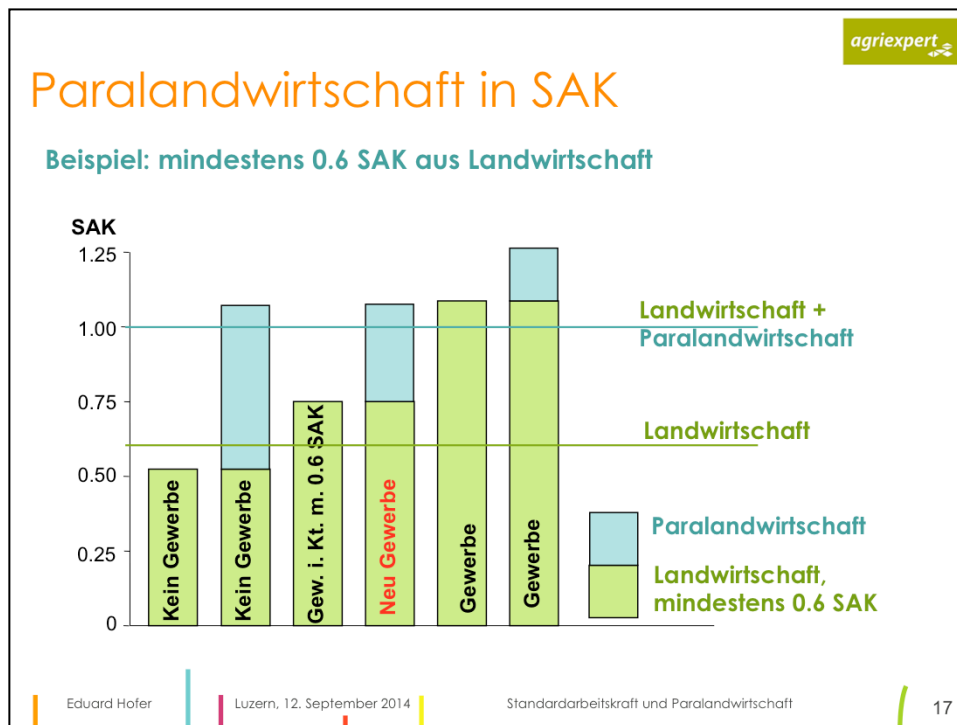
- **Höhere Anzahl Gewerbe**, abhängig
 - vom Anteil Kernlandwirtschaft, der vorausgesetzt wird
 - Von der Begrenzung des Zuschlags
- **Kompensiert teilweise Anpassung der Faktoren**

Der Bundesrat schlägt in seinem Bericht über die Evaluation des Systems der Standardarbeitskräfte SAK den Einbezug der paralandwirtschaftlichen Tätigkeiten in die Berechnung der SAK vor.

Für die Umsetzung wäre eine Lösung analog zur Erfassung des Arbeitsaufwandes für Aufbereitung, Lagerung und Verkauf eigener Produkte denkbar. Allerdings ist die Erfassung des effektiven Aufwandes aufgrund der Selbstdeklaration der Betriebsleitenden mit grosser Unsicherheit behaftet. Deshalb wird erwogen, den Arbeitsaufwand ausgehend vom Umsatz zu ermitteln. Aus der zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten geht ein relativ enger Zusammenhang zwischen Umsatz und Arbeitsaufwand hervor. Der Faktor liegt in der Grössenordnung von 0.6 SAK pro 100'000 Franken Umsatz (Robert Huber, Beat Meyer, Christian Flury: Evaluation, Weiterentwicklung und Alternativen des SAK-Systems, Bericht zuhanden des Bundesamtes für Landwirtschaft, Zürich 2014).

Nach Art. 3 Abs. 1bis LwG setzt die Förderung landwirtschaftsnahe Tätigkeiten eine landwirtschaftliche Tätigkeit voraus. Dasselbe soll unbestrittenermassen auch für die Anrechnung des Arbeitsaufwandes für die Paralandwirtschaft gelten. Der Bericht des Bundesrates nennt als Beispiel ein Minimum von 0.6 SAK aus der Landwirtschaft und von eine Beschränkung des Zuschlags für die Paralandwirtschaft auf 0.5 SAK.

Ob die im Bericht des Bundesrates skizzierte Lösung umgesetzt wird, ist noch völlig offen. Denkbar wäre auch eine Beschränkung des Zuschlags auf einen Prozentsatz der SAK aus der Landwirtschaft, beispielsweise 50 %. Der Anteil der Paralandwirtschaft an den SAK eines Betriebes könnte dann höchstens einen Drittel erreichen.



Die Anrechnung der Paralandwirtschaft wird nur Betriebe betreffen, die

- mit der Landwirtschaft allein die Gewerbebegrenze nicht,
- jedoch das geforderte Minimum an SAK aus der Landwirtschaft erreichen und
- eine landwirtschaftsnahe Tätigkeit aufweisen.

Sie werden dann neu zu landwirtschaftlichen Gewerben. Alle andern Betriebe sind nicht betroffen. Über die Anzahl Betriebe, die mit der Anrechnung der Paralandwirtschaft zu landwirtschaftlichen Gewerben werden, bestehen keine Angaben.

Wird ein Minimum von 0.6 SAK aus der Landwirtschaft verlangt, so wird die Anrechnung der Paralandwirtschaft in einem Kanton, der die Gewerbebegrenze auf 0.6 SAK herabsetzt, nur für die Investitionshilfen eine Rolle spielen.

Zu Beachten ist, dass für die Aufnahme eines landwirtschaftsnahen Nebenbetriebs nach Art. 24 Abs. 1^{bis} RPG bereits ein landwirtschaftliches Gewerbe bestehen muss. Nur Betriebe, die bereits eine landwirtschaftsnahe Tätigkeit ausüben, können durch deren Anrechnung landwirtschaftliche Gewerbe werden.

Paralandwirtschaft in SAK

BGGB: Mehr Betriebsübernahmen, weniger Strukturwandel

Zuweisungs- und Vorkaufsrechte für landwirtschaftliche Gewerbe

Art. 11 sowie jeweils Abs. 1 der Art. 36, 42, 47 und 49 BGGB

- **Tendenziell höhere Anzahl Betriebsübernahmen**

Zuweisungs- und Vorkaufsrechte für landwirtschaftliche Grundstücke

Art. 21 sowie jeweils Abs. 2 der Art. 36, 42, 47 und 49 BGGB

- **Tendenziell höhere Anzahl Übernahmen von Grundstücken**

Realteilungsverbot

Art. 60 Abs. 2 Bst. b BGGB, Schutz potentieller Übernehmer

- **Tendenziell mehr geschützte Gewerbe = mehr Betriebsübernahmen**

Art. 60 Abs. 2 Bst. a BGGB, Verbesserung der Struktur anderer Gewerbe

- **Tendenziell mehr geschützte Gewerbe = mehr Käufer für Grundstücke**

Die Definition des landwirtschaftlichen Gewerbes in Art. 7 Abs. 1 BGGB bestimmt - zusammen mit Art. 4 Abs. 2 (Juristische Personen), Art. 5 Bst. a (Kantonaler Spielraum) und Art. 8 (parzellenweise verpachtete und nicht erhaltungswürdige Gewerbe) – den Geltungsbereich der besonderen Bestimmungen des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 4 Abs. 1 BGGB). Diese Bestimmungen werden auch für Betriebe anwendbar, die die Gewerbebegrenze nur zusammen mit der Paralandwirtschaft erreichen.

Es handelt sich im wesentlichen um:

- Zuweisungs- und Vorkaufsrechte für landwirtschaftliche Gewerbe. Das Gewerbe kann innerhalb der Familie von einem Selbstbewirtschafter zum Ertragswert übernommen werden. Einige der Betriebe, die zusammen mit der Paralandwirtschaft die Gewerbebegrenze erreichen, dürften deshalb übernommen und nicht verkauft werden. Das Realteilungsverbot schützt potentielle Übernehmer davor, dass das Gewerbe vorher aufgelöst wird.
- Zuweisungs- und Vorkaufsrechte für landwirtschaftliche Grundstücke, die durch Eigentümer landwirtschaftlicher Gewerbe ausgeübt werden können. Der Kreis dieser Berechtigten wurde durch den am 1. Januar 2014 in Kraft getretenen Abs. 4^{bis} von Art. 7 BGGB stark ausgeweitet, indem nun – entgegen der anderslautenden Praxis des Bundesgerichts – das Pachtland bei der Gewerbefeststellung angerechnet wird. Einige Eigentümer von Betrieben, die zusammen mit der Paralandwirtschaft die Gewerbebegrenze erreichen, dürften früher oder später in die Lage kommen, ein solches Recht auszuüben.
- Das Realteilungsverbot erlaubt die Auflösung eines landwirtschaftlichen Gewerbes, wenn sich in der Familie kein Nachfolger findet, sofern die Realteilung überwiegend dazu dient, andere Gewerbe strukturell zu verbessern. Die Übernahme von Flächen durch Betriebe, die zusammen mit der Paralandwirtschaft die Gewerbebegrenze erreichen, kann dann als Strukturverbesserung angerechnet werden.

Paralandwirtschaft in SAK

Im LPG gilt die Gewerbedefinition des BGG

LPG Art. 1

¹ Dieses Gesetz gilt für die Pacht:

- a. von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung;
- b. von **landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne der Art. 5 und 7 Abs. 1, 2, 3 und 5 BGG**.

Wirkung

- Pachtbetriebe mit landwirtschaftsnahen Tätigkeiten in vom Verpächter zur Verfügung gestellten Anlagen, die sonst infolge der Senkung der Faktoren die Gewerbeeigenschaft verlieren würden, bleiben landwirtschaftliche Gewerbe.
- Macht Paralandwirtschaft mehr aus als Senkung der Faktoren, kann Betrieb Gewerbe werben, Pachtzins sinkt drastisch !

Das Pachtrecht übernimmt mit Art. 1 Abs. 1 Bst. b LPG den Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes aus dem BGG. Ausgeschlossen ist Abs. 4 von Art. 7 BGG, der die Berücksichtigung der Möglichkeit, Gebäude neu zu erstellen sowie des zugepachteten Landes vorsieht. Dadurch könnte der Pächter eines kleinen Betriebs bewirken, dass dieser zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe wird, was dem Verpächter nicht zuzumuten ist.

Wahrscheinlich gibt es auch einige Pachtbetriebe mit landwirtschaftsnahen Tätigkeiten im Sinn von Art. 12b LBV. Deren Einbezug in die Berechnung der SAK spielt jedoch nur dann eine Rolle, wenn sie mit der landwirtschaftlichen Tätigkeit allein die Gewerbebegrenze nicht erreichen.

Sofern die Paralandwirtschaft mehr ausmacht als die Senkung der SAK-Faktoren, sind die Auswirkungen auf den höchstzulässigen Pachtzins dramatisch. Es gelten dann neu die Vorschriften über den Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe nach Art. 37 LPG. Vorher galten die Vorschriften für landwirtschaftliche Grundstücke nach Art. 38 LPG. Die Zuschläge nach Abs. 1 Bst. c und Abs. 2 von Art. 38 LPG fallen weg. Ausserdem galt das Wohnhaus als nichtlandwirtschaftliches Gebäude, für das ein nichtlandwirtschaftlicher Mietzins verlangt werden konnte. Neu würde für den landwirtschaftlichen Normalbedarf der Pachtzins aufgrund des Ertragswerts und des Mietwerts nach der Schätzungsanleitung berechnet. Eine ausserordentliche Vertragsanpassung nach Art. 12 LPG könnte in einem solchen Fall nötig werden.

Paralandwirtschaft in SAK

Im RPG gilt die Gewerbedefinition des BGG

Art. 24b Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen

¹ Können **landwirtschaftliche Gewerbe** im Sinne des BGG ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines **betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs** in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden.

^{1bis} Unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens können **Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe** bewilligt werden; dafür können massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht.

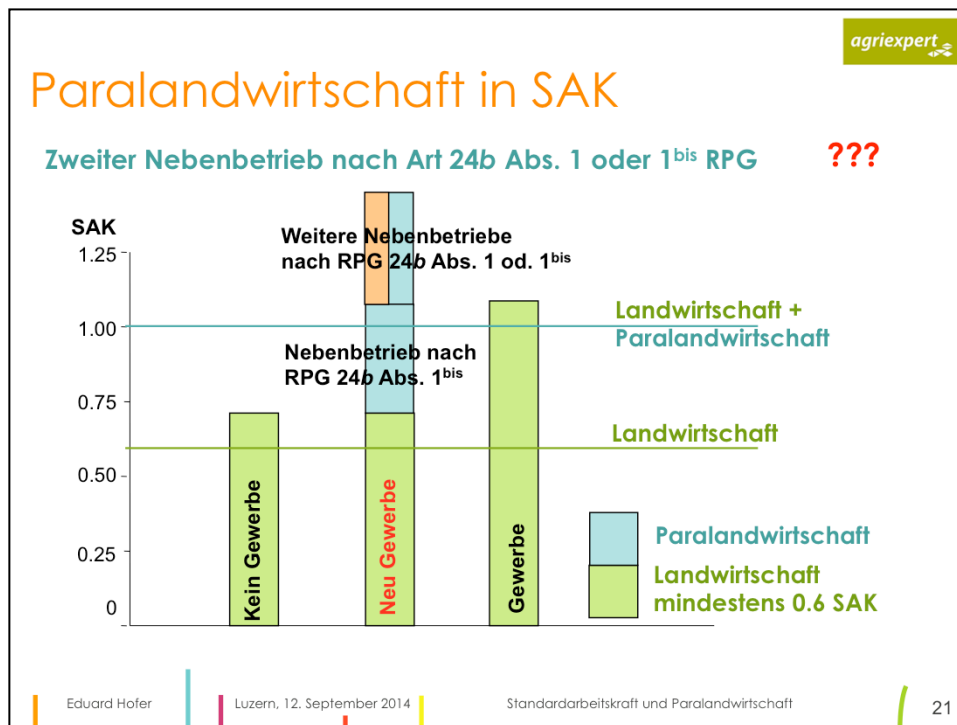
Das RPG lässt die Bewilligung baulicher Massnahmen für Nebenbetriebe nur auf landwirtschaftlichen Gewerben im Sinn des BGG zu. Auf Betrieben, die die Gewerbegrenze nicht erreichen, ist eine solche Bewilligung nicht erhältlich.

Art. 24b RPG enthält 2 Varianten:

- Wenn das landwirtschaftliche Gewerbe ohne Zusatzeinkommen nicht bestehen kann, ist ein **nichtlandwirtschaftlicher** Nebenbetrieb möglich. Er muss **betriebsnah im geografischen Sinn** sein (Art. 40 Abs. 1 Bst. a RPV).
- Wenn das landwirtschaftliche Gewerbe ohne Zusatzeinkommen bestehen kann, ist nur ein **Nebenbetrieb mit engem sachlichem Bezug** zum landwirtschaftlichen Gewerbe möglich. Diese Wendung ist fast identisch mit der Definition der landwirtschaftsnahen Tätigkeit in Art. 12b LVB und meint auch das Gleiche.

Zwar ist die – nicht abschliessende – Liste der Tätigkeiten mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe in Art. 40 Abs. 3 RPV etwas kürzer als jene der landwirtschaftsnahen Tätigkeiten in den Weisungen zu Art. 12b LVB (S. 12). Nach Auskunft des BLW ist diese jedoch mit dem ARE abgesprochen.

Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG ist die Bestimmung, die eine paralandwirtschaftlichen Tätigkeit in der Landwirtschaftszone ermöglicht. Nur muss dafür bereits ein



Für die Aufnahme eines landwirtschaftsnahen Nebenbetriebs nach Art. 24 Abs. 1^{bis} RPG muss bereits ein landwirtschaftliches Gewerbe bestehen. Nur Betriebe, die bereits eine landwirtschaftsnahe Tätigkeit ausüben, können durch deren Anrechnung landwirtschaftliche Gewerbe werden.

Wird nun ein Betrieb dank dem paralandwirtschaftlichen Nebenbetrieb zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe, so bedeutet dies auf den ersten Blick, dass er die Bewilligung für einen **weiteren Nebenbetrieb** erhalten kann:

- Kann das landwirtschaftliche Gewerbe ohne Zusatzeinkommen bestehen, kann ein zweiter paralandwirtschaftlicher Nebenbetrieb eingerichtet werden.
- Kann das landwirtschaftliche Gewerbe trotz des paralandwirtschaftlichen Nebenbetriebs ohne Zusatzeinkommen nicht bestehen kann zusätzlich ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb eingerichtet werden.

Aufgrund des Berichts des Bundesrats ist zu bezweifeln, dass diese Interpretation zutrifft und gewollt ist. Einerseits stellt der Bericht des Bundesrates (S. 36/37) fest, dass der Fokus auf der Kernlandwirtschaft aus der Sicht der Raumplanung eine Stärke des heutigen SAK-Systems ist. Andererseits möchte man die Kohärenz zwischen den Gewerbebegriffen im Bodenrecht und in der Raumplanung erhalten. Der Bericht (S. 49) spricht diesbezüglich von einem Zielkonflikt, ohne schon eine Lösung anzubieten.

Paralandwirtschaft in SAK

Anpassung der Faktoren

4000 Betriebe nicht mehr landwirtschaftliche Gewerbe nach BGGB

Kein Gewerbe:

- Kein Anspruch auf Übernahme zum Ertragswert
- Bei lebzeitiger Abtretung Ausgleich oder Herabsetzung
- Keine Zuweisungs- und Vorkaufsrechte für Grundstücke
- Bei Pachtbetrieben höherer Pachtzins, kürzere erste Pachtdauer
- Kein Nebenbetrieb nach RPG
- Kein neues Wohnhaus
- Steuerliche Nachteile

Paralandwirtschaft in SAK: ➔ Teilkompensation

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Anpassung der Faktoren etwa 4000 Betriebe die Gewerbeeigenschaft verlieren werden.

Sie können von einem Hofnachfolger nicht mehr zum Ertragswert beansprucht werden. Das ist zwar ein Nachteil für die potentiellen Übernehmer dieser Betriebe. Deren Eigentümer erhält dadurch jedoch mehr Freiheit in der Disposition über sein landwirtschaftliches Grundeigentum. Auch wenn er den Betrieb verpachtet hat, bringt ihm der Verlust der Gewerbeeigenschaft Vorteile, insbesondere einen höheren Pachtzins.

Als Nachteile für den Eigentümer fallen der Wegfall der Zuweisungs- und Vorkaufsrechte für landwirtschaftliche Grundstücke im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich, sowie die fehlende Möglichkeit für die Errichtung eines neuen Wohnhauses oder eines Nebenbetriebs ins Gewicht.

Kann die Paralandwirtschaft bei der Berechnung der SAK angerechnet werden, wird die Zahl der betroffenen Betriebe etwas kleiner.

Paralandwirtschaft in SAK

Paralandwirtschaft in SAK: Strukturwirkung

Teilkompensation der Faktor Anpassung

➔ **Anzahl Gewerbe sinkt weniger stark**

Eintrittstor in Landwirtschaft

➔ **Wird um kleinen Spalt weniger verengt**

Weniger Betriebe werden aufgelöst:

➔ **Angebot an Fläche sinkt tendenziell**

Mehr Betriebe erhalten Erb- und Vorkaufsrechte für Grundstücke:

➔ **Angebot an Fläche sinkt tendenziell**

Auch Betriebe mit Paralandwirtschaft werden wachsen wollen:

➔ **Nachfrage nach Fläche steigt tendenziell**

Für sich allein gesehen bewirkt die Anrechnung der Paralandwirtschaft bei der Berechnung der SAK in der Tendenz eine Verlangsamung des Strukturwandels.

Aufgrund der Regelungen im bäuerlichen Bodenrecht werden die landwirtschaftlichen Gewerbe in der Regel innerhalb der Familie zum Ertragswert übernommen. Fehlt eine Nachfolge, werden sie meist aufgelöst.

Das Angebot an landwirtschaftlichen Gewerben auf dem Markt ist deshalb extrem klein und die Preise - trotz Beschränkung (Art. 63 Abs. 1 Bst. b u. Art. 66 BGG) - entsprechend hoch.

Selbständiger Landwirt werden kann deshalb heute in der Schweiz fast nur, wer ein landwirtschaftliches Gewerbe aus der Familie übernehmen kann.

Die landwirtschaftlichen Gewerbe sind das Eintrittstor in die Landwirtschaft. Wird die Paralandwirtschaft für die Berechnung der SAK angerechnet, wird dieses Tor um einen zusätzlichen kleinen Spalt geöffnet.

Einige Betriebe werden zusätzlich übernommen und nicht aufgeteilt, wodurch das Angebot an Fläche auf dem Boden- und Pachtmarkt sinkt.

Einige zusätzliche Betriebe können Zuweisungs- und Vorkaufsrechte für landwirtschaftliche Grundstücke im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich geltend machen. Diese werden auf dem Boden- und Pachtmarkt nicht mehr angeboten.

Einige zusätzliche Betriebe werden trotz landwirtschaftsnahen Tätigkeiten auch in der Landwirtschaft wachsen wollen, wodurch die Nachfrage tendenziell steigt.

Paralandwirtschaft in SAK

Würdigung, öffentliches Interesse ?

Vorteile:

- Weniger Unzufriedene, die den Landwirtschaftsbetrieb in der Familie nicht zum Ertragswert übernehmen können
- Anerkennung der Arbeit von Bäuerinnen
- Wunsch von bäuerlichen Organisationen erfüllt

Nachteile:

- Mehr unzufriedene Eigentümer und Miterben
- Tendenzielle Abschwächung des Strukturwandels
- Tendenziell kleineres Angebot und höhere Nachfrage für Land

Regelung an sich konsequent:

- Zulassung der Paralandwirtschaft in der Landwirtschaftszone
- Förderung der Diversifizierung mit Investitionshilfen
- ➔ Einbezug der Paralandwirtschaft in die Beurteilung der Betriebsgrösse für Abgrenzungen

Ausgehend von der Struktur der Landwirtschaft in der Schweiz und von der technischen Entwicklung liegt eine tendenzielle Abschwächung des Strukturwandels kaum im öffentlichen Interesse, auch wenn der Einfluss der Anzahl landwirtschaftlicher Gewerbe auf den Strukturwandel nicht überschätzt werden darf. Dessen Rhythmus ist vor allem auch infolge der hohen finanziellen Unterstützung der Landwirtschaft in der Schweiz langsam (Sandra Contzen, Stefan Mann: Was das Wachstum mit dem Weichen zu tun hat, Tagung „Wachstum in der Landwirtschaft“, Zollikofen, 24/25. April 2014).

Wenn die Anrechnung der Paralandwirtschaft in der Berechnung der SAK beschlossen wird, so ist dies wohl vor allem dem politischen Druck von Interessengruppen zuzuschreiben.

Aus politischer und rechtlicher Sicht ist sie allerdings konsequent: Wird die Paralandwirtschaft in der Landwirtschaftszone zugelassen und mit Investitionshilfen gefördert, so ist es kohärent, sie auch für die Abgrenzung der förderungswürdigen Betriebe mit Hilfe der SAK zu berücksichtigen.