

## **Wichtigste Begriffe aus dem BGG**

### **Landwirtschaftliches Grundstück (Art. 6 BGG)**

<sup>1</sup> Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist.

<sup>2</sup> Als landwirtschaftliche Grundstücke gelten auch Anteils- und Nutzungsrechte an Allmenden, Alpen, Wald und Weiden, die im Eigentum von Allmendgenossenschaften, Alpgenossenschaften, Waldkorporationen oder ähnlichen Körperschaften stehen.

### **Landwirtschaftliches Gewerbe; im Allgemeinen (Art. 7, Abs. 1 BGG)**

<sup>1</sup> Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die Berechnung einer Standardarbeitskraft in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest.

Die Kantone können die Gewerbegrenze bis auf 0,6 Standardarbeitskräfte (SAK) senken.

### **Selbstbewirtschafter (Art. 9 BGG)**

<sup>1</sup> Selbstbewirtschafter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet.

<sup>2</sup> Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten.

### **Ertragswert (Art. 10 BGG)**

<sup>1</sup> Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Für die Feststellung des Ertrags und des Zinssatzes ist auf das Mittel mehrerer Jahre (Bemessungsperiode) abzustellen.

<sup>2</sup> Der Bundesrat regelt die Art der Berechnung, die Bemessungsperiode und die Einzelheiten der Schätzung.

<sup>3</sup> Nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon werden mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung einbezogen.

### **Realteilungsverbot (Art. 58, Abs. 1 BGG)**

<sup>1</sup> Von landwirtschaftlichen Gewerben dürfen nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden (Realteilungsverbot).

Dieses zentrale Ziel des bäuerlichen Bodenrechts will verhindern, dass die Struktur von bestehenden landwirtschaftlichen Gewerben verschlechtert wird. Artikel 59 BGG sieht Ausnahmen und Artikel 60 BGG Fälle vor, in denen Ausnahmen bewilligt werden.

### **Zerstückelungsverbot (Art. 58, Abs. 2 BGG)**

<sup>2</sup> Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot). Für Rebgrundstücke beträgt diese Mindestfläche 15 Aren. Die Kantone können grössere Mindestflächen festlegen.

Artikel 59 BGG sieht Ausnahmen und Artikel 60 BGG Fälle vor, in denen Ausnahmen bewilligt werden.

### **Übersetzter Erwerbspreis (Art. 66 BGG)**

<sup>1</sup> Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt.

<sup>2</sup> Die Kantone können in ihrer Gesetzgebung diesen Prozentsatz auf maximal 15 Prozent erhöhen.

### **Belastungsgrenze (Art. 73 BGG)**

<sup>1</sup> Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nur bis zur Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten belastet werden. Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 35 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.

<sup>2</sup> Die Belastungsgrenze muss beachtet werden für:

- a. die Errichtung eines Grundpfandrechts;
- b. die Bestellung eines Faustpfandes an einem Grundpfandtitel;
- c. die Wiederbelehnung eines abbezahlten Grundpfandtitels, über den der Eigentümer verfügen kann (Eigentümerschuldbrief).

<sup>3</sup> Massgebend für die Beurteilung, ob die Belastungsgrenze erreicht wird, ist die Summe der im Grundbuch eingetragenen, vorgemerkten und angemerkten Grundpfandrechte. Nicht mitgezählt werden die Grundpfandrechte nach Artikel 75 Absatz 1.

BLW/FBBB/20.07.2022/rsa