



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2018 • Dreizehnte Sitzung • 26.09.18 • 08h30 • 17.4203  
Conseil national • Session d'automne 2018 • Treizième séance • 26.09.18 • 08h30 • 17.4203



17.4203

**Motion Abate Fabio.**

**Bäuerliches Bodenrecht.**

**Ergänzung der Artikel 61 und 66 BGBB**

**Motion Abate Fabio.**

**Droit foncier rural.**

**Compléter les articles 61 et 66 LDFR**

**Mozione Abate Fabio.**

**Diritto fondiario rurale.**

**Complemare l'applicazione  
degli articoli 61 e 66 LDFR**

---

### CHRONOLOGIE

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 12.03.18

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 26.09.18

---

**Le président** (de Buman Dominique, président): Vous avez reçu un rapport écrit de la commission.

**Vogler** Karl (C, OW), für die Kommission: Mit der Motion Abate 17.4203 wird der Bundesrat beauftragt, im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) eine maximale Geltungsdauer für die gestützt auf die Artikel 61ff. BGBB erteilten Bewilligungen für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken festzulegen. Die Kommission für Rechtsfragen Ihres Rates hat die vom Ständerat am 12. März 2018 mit 29 zu 1 Stimmen bei 8 Enthaltungen angenommene Motion an ihrer Sitzung vom 6. Juli 2018 vorberaten. Die RK-NR beantragt Ihnen einstimmig Annahme der Motion.

Zur Begründung: Gemäss Artikel 61 BGBB braucht, wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, vorbehältlich der Ausnahmen gemäss Artikel 62 BGBB, eine Bewilligung. Verweigerungsgründe für den Erwerb sind gemäss Artikel 63 Absatz 1 unter anderem, dass "der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist" oder "ein übersetzter Preis vereinbart wurde". Vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung kann unter anderem dann abgewichen werden, wenn trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nichtübersetzten Preis kein Angebot einer Selbstbewirtschafterin oder eines Selbstbewirtschafters vorliegt. Diese Bestimmung findet sich in Artikel 64 Absatz 1 Litera f BGBB.

Der Motionär stellt fest, dass in den letzten Jahren bedeutende landwirtschaftliche Güter, insbesondere auch Gebäude, zu erheblichen Beträgen an Erwerber veräussert wurden, die nicht Selbstbewirtschafter waren und dann das Gewerbe oder das Grundstück nicht erworben haben. Damit stellt sich natürlich die Frage, bis zu welchem Zeitpunkt der als nicht übersetzt eingestufte Preis für eine Übertragung noch als zulässig angesehen werden kann. Das Gesetz sagt dazu nichts. Entsprechend verlangt der Motionär die Festlegung einer maximalen Geltungsdauer im BGBB.

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion. In seiner Stellungnahme vom 21. Februar 2018 erklärt er, dass sich, wenn die Einräumung und die Ausübung des Kaufrechts zeitlich weit auseinanderlägen, tatsächlich die Frage der effektiven Kontrolle des Preises durch die zuständige Behörde stelle. Entsprechend ist der Bundesrat bereit, das Anliegen zu prüfen. Dabei möchte er aber auch andere Lösungsmöglichkeiten in Erwägung ziehen als die vom Motionär vorgeschlagene Massnahme, beispielsweise auch auf der Ebene des Vollzugs. Der Bundesrat beantragt deshalb, wie gesagt, die Ablehnung der Motion.

Die RK-NR teilt die Meinung des Bundesrates nicht. Bevor ich Ihnen die Überlegungen der Kommission erläutere, folgender Hinweis: Im Rahmen der Beratung der vorliegenden Motion 17.4203 wurde in der Kommission auch der Bericht des Bundesrates vom 29. März 2017 zum Postulat Vogler 15.3284, "Administrative Vereinfachungen beim Vollzug des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht", diskutiert. Der Bericht



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2018 • Dreizehnte Sitzung • 26.09.18 • 08h30 • 17.4203  
Conseil national • Session d'automne 2018 • Treizième séance • 26.09.18 • 08h30 • 17.4203



des Bundesrates vom 29. März 2017 basiert auf einem Fachgutachten, welches verschiedene gesetzgeberische Möglichkeiten und Massnahmen im Bereich des bäuerlichen Bodenrechts und des landwirtschaftlichen Pachtrechts zur Diskussion stellt. "Der Bundesrat erachtet die im Gutachten empfohlenen Neuregelungen im Grossen und Ganzen als valable Lösungsansätze." Zu einzelnen Empfehlungen machte der Bundesrat Anmerkungen. In der Gesamtwürdigung stellt er fest, dass "die im Gutachten empfohlenen Gesetzesänderungen grösstenteils sinnvoll erscheinen". Von einem eigenständigen Gesetzesverfahren will der Bundesrat aber absehen.

Anlässlich der Beratung des Berichtes in der Kommission am 6. Juli 2018 stellte die Verwaltung in Aussicht, dass die Mehrheit, wenn nicht alle Vorschläge des Gutachtens im Rahmen der Vernehmlassungsvorlage der Agrarpolitik 2022 plus aufgenommen werden können. Zentrale Idee ist es, alle Vereinfachungsmassnahmen umzusetzen, die den Schutzbereich des BGGB nicht tangieren. Dieses Vorgehen wurde in der Kommission unterstützt.

Zurück zur Motion Abate 17.4203: Diese wird, wie eingangs erwähnt, von der RK-NR einstimmig unterstützt. Die RK-NR teilt die Auffassung des Motionärs, dass im BGGB eine Regelung nötig ist, welche festlegt, wie lange ein eingeräumtes Kaufrecht für ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zu einem nicht als übersetzt eingestuften Preis Gültigkeit hat. Die Kommission ist insbesondere der Ansicht, dass sich der Preis der effektiven Kontrolle durch die zuständige Behörde entzieht, wenn die Einräumung und die Ausübung des Kaufrechts zeitlich weit auseinanderliegen.

Die Kommission sieht Handlungsbedarf und beantragt daher einstimmig die Annahme der Motion.

**Schwander** Pirmin (V, SZ): Kollege Vogler, geht es dem Motionär jetzt nur um den Preis oder auch um die anderen Bewilligungsvoraussetzungen?

**Vogler** Karl (C, OW), für die Kommission: Es geht ihm letztendlich darum, dass ein Preis, der einmal festgelegt wurde, nicht in alle Ewigkeit Geltung hat, weil sich natürlich die entsprechenden Voraussetzungen ändern können. Es geht aber auch nicht darum – das möchte ich betonen –, irgendwie den inhaltlichen Geltungsbereich des BGGB zu verwässern, sondern es geht darum, Rechtssicherheit zu schaffen.

**Hausammann** Markus (V, TG): Herr Kollege Vogler, hat eine solche Bestimmung letztendlich aber nicht doch eher zur Folge, dass der Preis angehoben werden kann? Es ist ja absehbar, dass sich mit der zeitlichen Entwicklung nicht eine Preisstabilität einstellen wird.

**Vogler** Karl (C, OW), für die Kommission: Verstehen Sie, wenn heute der Preis von der zuständigen Kommission festgelegt wird, ist die Praxis die, dass die Bewilligungen der letzten fünf Jahre angeschaut werden. Dann wird geschaut,

AB 2018 N 1614 / BO 2018 N 1614

ob sich dieser Preis innerhalb der Preise, die in den letzten Jahren angesetzt und mit denen entsprechende Grundstücke übertragen wurden, bewegt. Wenn jetzt allzu viel Zeit seit der Festlegung des ursprünglichen Preises vergangen ist und sich die Situation verändert hat, ist es natürlich notwendig, dass man allenfalls diesen Preis neu festlegt.

**Merlini** Giovanni (RL, TI), per la commissione: Lo scorso 6 luglio 2018 la Commissione degli affari giuridici si è occupata di questa mozione, approvata il 12 marzo 2018 dal Consiglio degli Stati con 29 voti contro 1 e 8 astensioni. La mozione è stata depositata dal collega Fabio Abate il 14 dicembre 2017. Chiede di incaricare il Consiglio federale di completare la legge federale sul diritto fondiario rurale affinché sia prevista una durata massima per la validità delle autorizzazioni rilasciate dall'autorità competente ai fini dell'acquisto di fondi o imprese agricole ai sensi degli articoli 61 e seguenti della legge.

Il problema è presto riassunto: per l'acquisto di aziende e fondi agricoli è necessaria un'autorizzazione ai sensi dell'articolo 61 della legge. In virtù dell'articolo 64 capoverso 1 lettera f della stessa legge è possibile acquistare un fondo oppure un'azienda agricola in deroga al principio della coltivazione diretta da parte del richiedente, se in seguito alla pubblicazione del bando a un prezzo non esorbitante non è stata inoltrata alcuna offerta da parte di coltivatori diretti. Anche in tal caso il fondo in questione rimane comunque assoggettato a tutti gli effetti al diritto fondiario rurale e può essere utilizzato dall'acquirente che non è coltivatore diretto unicamente in conformità alle prescrizioni di zona.

Cambiamenti di destinazione e ristrutturazioni richiedono sempre una licenza edilizia. Negli ultimi anni, appezzamenti importanti sono stati alienati ad acquirenti senza la qualifica di coltivatori diretti e a prezzi ritenuti non



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2018 • Dreizehnte Sitzung • 26.09.18 • 08h30 • 17.4203  
Conseil national • Session d'automne 2018 • Treizième séance • 26.09.18 • 08h30 • 17.4203



esorbitanti dall'autorità competente ma comunque sempre rilevanti nell'ambito del mercato immobiliare, e ciò soprattutto in riferimento alla quota parte di valore imputabile agli edifici.

L'articolo 66 della legge definisce esorbitante il prezzo d'acquisto che supera di oltre il 5 per cento i prezzi per aziende agricole o fondi equiparabili nella regione in questione nella media degli ultimi cinque anni. I cantoni hanno la facoltà di incrementare tale percentuale fino al 15 per cento al massimo nelle loro leggi di attuazione, come prevede l'articolo 66 capoverso 2 della legge federale sul diritto fondiario rurale.

Orbene, non sono infrequenti i casi in cui alla scadenza del bando la persona a beneficio dell'autorizzazione all'acquisto del fondo o dell'azienda agricola non esercita, almeno temporaneamente, i propri diritti oppure stipula un diritto di compera con il proprietario, limitandosi a versare un cospicuo acconto sul prezzo complessivo. Si pone dunque la questione di sapere fino a quando il prezzo giudicato non esorbitante in sede di procedura autorizzativa possa ancora essere considerato valido ai fini della transazione, trascorso un certo lasso di tempo dal rilascio dell'autorizzazione. Essendo la legge silente a tal proposito, l'autore della mozione reputa che tale lacuna debba essere colmata con l'indicazione di un periodo massimo di validità dall'autorizzazione all'acquisto; e ciò anche per scongiurare il rischio di un collocamento illecito di capitali, un fenomeno che non poteva essere previsto al momento dell'entrata in vigore della legge.

Le Conseil fédéral partage le point de vue de l'auteur de la motion, selon lequel l'attribution à un acquéreur non-exploitant d'une autorisation pour l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole peut poser problème, notamment lorsqu'un agriculteur exploitant fait une offre et qu'une personne non exploitante en fait aussi une et que cette dernière obtient un droit d'emption d'une durée d'un à cinq ans.

Or dans le droit foncier rural, on trouve la notion de prix surfait. Il est évident qu'un droit d'emption peut être jugé non surfait au moment où son octroi est examiné par l'autorité compétente, mais qu'au moment de l'exercice du droit d'emption, le prix du marché peut avoir changé; on ne peut alors plus dire si le prix est surfait ou non, d'après les critères de la loi.

Lo stesso Consiglio federale, pur opponendosi alla mozione, condivide la perplessità dell'autore della mozione riguardo alla criticità della concessione di un diritto di compera a una persona autorizzata all'acquisto di un fondo agricolo o di un'azienda agricola che non gestisce in proprio.

La commissione ha esaminato la situazione giungendo alla conclusione unanime di raccomandare a questo consiglio l'accoglimento della mozione. Pur evitando generalizzazioni, occorre ammettere che la possibilità di beneficiare di un diritto di compera in seguito all'ottenimento di un'autorizzazione all'acquisto secondo la legge federale può effettivamente rivelarsi problematica in alcuni casi, segnatamente laddove il contratto con cui viene stipulato il diritto di compera preveda per il suo esercizio un ampio termine a decorrere dalla conclusione del contratto rispettivamente dall'annotazione del diritto nel registro fondiario. Quanto più lungo è tale termine di esercizio tanto più concreto si fa il rischio che il prezzo di acquisto risulti esorbitante al momento dell'esercizio del diritto di compera. Inoltre, quanto più passa il tempo senza che il beneficiario dell'autorizzazione eserciti il suo diritto tanto più aumenta il pericolo che l'acquisto sia frutto di un investimento illecito con finalità del tutto estranee a quelle volute dal legislatore storico, il quale al momento dell'adozione della normativa ormai quasi trent'anni fa non poteva prefigurarsi questa possibilità di abuso.

La commissione non esclude che ai fini pratici siano ipotizzabili anche soluzioni alternative all'introduzione di una durata massima di validità di autorizzazione nella legge, per esempio a livello di disposizioni esecutive, ma ritiene che una puntuale determinazione temporale della validità dell'autorizzazione all'acquisto a livello legislativo sia preferibile per ragioni di sicurezza del diritto.

Per tali ragioni vi invito, a nome della commissione unanime, ad accogliere la mozione Abate.

**Schneider-Ammann** Johann N., Bundesrat: Kann ein landwirtschaftliches Grundstück trotz öffentlicher Ausschreibung nicht an einen Selbstbewirtschafter verkauft werden, kann die kantonale Vollzugsbehörde auch einem Nichtselbstbewirtschafter eine Erwerbsbewilligung erteilen. Der höchstzulässige Preis muss eingehalten werden. Diese Bewilligung kann auch aufgrund eines Kaufversprechens erteilt werden. Liegt zwischen Kaufversprechen und Kaufakt eine grösitere Zeitspanne, kann bezweifelt werden, ob der höchstzulässige Preis immer noch angemessen ist. Eine zeitliche Befristung der Erwerbsbewilligung macht unter diesem Gesichtspunkt Sinn.

Anstelle einer Gesetzesänderung zieht der Bundesrat auch die Möglichkeit einer Vollzugsanweisung in Betracht. Eine solche Anweisung hat den Vorteil, dass sie rascher umgesetzt werden kann und flexibler ist. Der Bundesrat ist mit der Stossrichtung des Anliegens also grundsätzlich einverstanden, will aber den Gestaltungsspielraum für eine optimale Lösung beibehalten und empfiehlt deshalb die Ablehnung der Motion.

**Le président** (de Buman Dominique, président): La commission propose, à l'unanimité, d'adopter la motion.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2018 • Dreizehnte Sitzung • 26.09.18 • 08h30 • 17.4203  
Conseil national • Session d'automne 2018 • Treizième séance • 26.09.18 • 08h30 • 17.4203



Le Conseil fédéral propose de la rejeter.

### *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 17.4203/17644)

Für Annahme der Motion ... 172 Stimmen

Dagegen ... 6 Stimmen

(2 Enthaltungen)

AB 2018 N 1615 / BO 2018 N 1615