

Elfte Sitzung – Onzième séance

Mittwoch, 21. März 1990, Vormittag
Mercredi 21 mars 1990, matin

08.30 h

Vorsitz – Présidence: Herr Caveltz

88.066

Bäuerliches Bodenrecht
Droit foncier rural

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 204 hiervor – Voir page 204 ci-devant

Art. 37 – 42

Antrag der Kommission
 Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
 Proposition de la commission
 Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 43

Antrag der Kommission
 Abs. 1

....

2. das Gewerbe vor weniger als 25 Jahren ganz oder zum

Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 3

Kein Vorkaufsrecht steht demjenigen zu, gegen den der Veräusserer Gründe geltend macht, die eine Enterbung rechtfertigen.

Art. 43

Proposition de la commission
 Al. 1

....

2. dans leur succession depuis moins de 25 ans.

Al. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 3

Le droit de préemption ne peut pas être invoqué par celui contre qui l'aliénateur fait valoir des raisons justifiant une exhérédation.

Schoch, Berichterstatter: Bei Artikel 43 geht es um das Vorkaufsrecht von Verwandten beim Verkauf eines landwirtschaftlichen Gewerbes. Die Verwandten haben in einem solchen Fall in der in Artikel 43 aufgeführten Reihenfolge ein Vorkaufsrecht. An sich besteht dieses Vorkaufsrecht bereits im heutigen Recht. Im neuen bäuerlichen Bodenrecht soll es jedoch besser ausgestaltet werden. Die Kommission hat in Ziffer 2 von Absatz 1 eine Befristung von 25 Jahren eingebaut, die in Korrelation steht und gleich lang ausgestaltet ist wie das Gewinnanteilsrecht und wie die neue Litera c von Artikel 27 Absatz 1, die ebenfalls durch die Kommission eingefügt worden ist. Mit Absatz 3, der durch die Kommission neu eingefügt wurde, soll verhindert werden, dass das Vorkaufsrecht durch einen Vorkaufsberechtigten ausgeübt werden kann, gegen den der Veräusserer Enterbungsgründe geltend machen könnte. Da-

bei basiert der Hinweis in Absatz 3 auf Artikel 477 des Zivilgesetzbuches. Dort ist davon die Rede, dass der Erblasser die Enterbung aussprechen kann:

«1. wenn der Erbe gegen den Erblasser oder gegen eine diesem nahe verbundene Person ein schweres Verbrechen begangen hat;

2. wenn er gegenüber dem Erblasser oder einem von dessen Angehörigen die ihm obliegenden familienrechtlichen Pflichten schwer verletzt hat.»

Was unter dem Begriff der Enterbung im Sinne des Zivilgesetzbuches zu verstehen ist, ist also ganz klar; dazu gibt es eine reichhaltige Judikatur.

Angenommen – Adopté

Art. 44 – 47

Antrag der Kommission
 Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
 Proposition de la commission
 Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 48

Antrag der Kommission

Abs. 1

Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so hat der Pächter ein Vorkaufsrecht, wenn:

a. er es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint und

b. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 (SR 211.213.2) abgelaufen ist.

Abs. 2

Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat der Pächter ein Vorkaufsrecht, wenn:

a. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 (SR 211.213.2) abgelaufen ist und

b.

Abs. 3

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 4

Streichen

Art. 48

Proposition de la commission

Al. 1

En cas d'aliénation d'une entreprise agricole, le fermier a un droit de préemption lorsque:

a. Il entend l'exploiter lui-même et en paraît capable et que

b. La durée légale minimum du bail prévue par les dispositions de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole est échue.

Al. 2

.... de préemption lorsque:

a. La durée légale minimum du bail prévue par les dispositions de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole est échue et que

b.

Al. 3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 4

Biffer

Schoch, Berichterstatter: In Artikel 48 wird kein neues Institut eingeführt, sondern das Vorkaufsrecht des Pächters wird neu für das ganze Gebiet der Eidgenossenschaft als anwendbar erklärt und als rechtliche Grundlage eingeführt. Bis jetzt gab es das Pächtervorkaufsrecht in dem Sinne, dass die Kantone das in ihren Einführungsgesetzen für ihr Kantonsgebiet regeln konnten. Neu gilt es also für das ganze Gebiet der Eidgenossenschaft.

Die Kommission hat materiell den Vorschlag des Bundesrates übernommen, aber die Formulierung des Bundesrates – so

meint die Kommission jedenfalls – verbessert und präziser, verständlicher ausgestaltet.

In Absatz 1 geht es um das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe. Hier hat die Kommission in Litera a zunächst festgehalten, dass der Pächter nur dann ein Vorkaufsrecht ausüben kann, wenn er das landwirtschaftliche Gewerbe selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint. Das bringt also manifest eine Stärkung der Position des Selbstbewirtschafters mit sich und soll verhindern, dass ein Pächter, der während längerer Zeit eine Liegenschaft in Pacht hatte, als Pächter jedoch nicht geeignet ist, schliesslich noch ein Vorkaufsrecht geltend machen kann.

In Litera b wird präzisiert, was der Bundesrat mit dem Wort «fortgesetzt» zum Ausdruck bringen wollte. Der Bundesrat schlägt vor, dass ein Pächtervorkaufsrecht dann besteht, wenn ein Pachtverhältnis im Sinne des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht «fortgesetzt» wurde. Gemeint war damit, dass das Pächtervorkaufsrecht dann besteht, wenn die gesetzliche Mindestpachtdauer abgelaufen ist. Die gesetzliche Mindestpachtdauer beträgt gemäss geltendem Recht 9 Jahre. Die Kommission ist der Meinung, es sei sinnvoll, wenn das, was mit dem Wort «fortgesetzt» eigentlich gesagt werden wollte, auch präzise zum Ausdruck gebracht wurde. Sie schlägt Ihnen deshalb in Litera b eine neue Formulierung vor, die auch dann noch anwendbar ist und einen Sinn ergibt, wenn gegebenenfalls das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht einmal geändert und die Mindestpachtdauer von 9 Jahren auf 8 Jahre zurückgestuft oder auf 12 Jahre erhöht werden sollte.

Absatz 2 betrifft die landwirtschaftlichen Grundstücke. Die Kommission hat den Ausdruck «fortgesetzt» wie bereits in Absatz 1 präzisiert. Im übrigen übernimmt sie Absatz 2 so, wie ihn der Bundesrat vorschlägt.

Absatz 3 bleibt bestehen und ist wesentlich. Denn es muss in der Tat geregelt sein und entspricht dem Gerechtigkeitsempfinden der Kommission, dass das Vorkaufsrecht der Verwandten jenem der Pächter vorgehen muss. Demgegenüber ist Absatz 4 zu streichen. Inhaltlich stimmt die Kommission zwar dem, was in Absatz 4 zum Ausdruck gebracht werden sollte, absolut zu. Es ist aber völlig überflüssig, das in Artikel 48 ausdrücklich zu sagen, denn die Bestimmungen von Artikel 51 über den Wegfall des Vorkaufsrechtes haben automatisch und in jedem Falle Gültigkeit – das muss nicht noch ausdrücklich in Artikel 48 gesagt werden.

Bundespräsident Koller: Bei Artikel 48 wollte Ihre Kommission klargestellt haben, dass ein Pächter das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe nur dann geltend machen kann, wenn es sich um einen geeigneten Selbstbewirtschaftler handelt: Absatz 1 Buchstabe a. Der Bundesrat hat das als selbstverständlich vorausgesetzt und daher gegenüber dieser Präzisierung keine Einwendungen zu machen.

Ferner soll nach dem Willen der Kommission das Pächtervorkaufsrecht immer geltend gemacht werden können, wenn die Mindestpachtdauer, wie sie in Artikel 7 des landwirtschaftlichen Pachtgesetzes vorgesehen ist, abgelaufen ist. Der Bundesrat war da etwas strenger: Er wollte das Pächtervorkaufsrecht nur zulassen, wenn das Pachtverhältnis erstmals freiwillig verlängert worden war. Wir haben aber im Ergebnis gegenüber dieser etwas pächterfreundlicheren Lösung keine Einwände und können daher bei diesem Artikel der Kommission zustimmen.

Angenommen – Adopté

Art. 49, 50

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 51

Antrag der Kommission

Abs. 1

Das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück kann nicht geltend gemacht werden, wenn der eine überdurchschnittlich gute Existenz bietet, oder wenn

Abs. 2

Streichen

Art. 51

Proposition de la commission

Al. 1

Le droit de préemption sur une entreprise ou un immeuble agricole ne peut pas être invoqué lorsque le prétendant est déjà propriétaire d'une entreprise agricole offrant à une famille paysanne des moyens d'existence particulièrement bons ou qu'il dispose économiquement d'une telle entreprise.

Al. 2

Biffer

Schoch, Berichterstatter: Artikel 51 behandelt den Fall, in dem das Vorkaufsrecht nicht geltend gemacht werden kann. Ich habe dazu drei Bemerkungen zu machen.

1. Zunächst nochmals – mehr der guten Ordnung halber – der Hinweis auf die immer wiederkehrende Umformulierung, die die Kommission beschlossen hat. Im bundesrätlichen Text ist von «entfällt» die Rede. Die Kommission hat sich für den Wortlaut «kann nicht geltend gemacht werden» entschieden.

2. Die Kommission legt die Latte etwas höher. Der Bundesrat wollte eine Regelung beschliessen lassen, wonach das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe nicht geltend gemacht werden kann, wenn der Ansprecher bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist, das einer bäuerlichen Familie eine gute Existenz bietet.

Die Kommission hat hier die Latte – wie bereits bei Artikel 23 und im genau gleichen Geist wie dort – etwas höher gelegt, nämlich auf die Höhe der «überdurchschnittliche(n) Existenz». Erst wenn ein Ansprecher bereits eine überdurchschnittliche Existenz besitzt – Eigentümer eines bäuerlichen Gewerbes ist, das ihm eine überdurchschnittliche Existenz ermöglicht –, kann der Ansprecher das Vorkaufsrecht nicht mehr ausüben.

3. Dementsprechend lehnt die Kommission auch die Einschränkung ab, die der Bundesrat in Absatz 2 von Artikel 51 vorgeschlagen hat. Sie legt also auch diesbezüglich die Latte höher und lässt zu, dass die Ausübung eines Vorkaufsrechtes dazu führen kann, dass ein Ansprecher nach Ausübung des Vorkaufsrechtes über eine mehr als überdurchschnittlich gute Existenz verfügt.

Die Kommission nimmt dieses Ergebnis in Kauf, hält es, von der Sache her gesehen, für angemessen und ist der Meinung, dass das auch in struktureller Hinsicht durchaus nicht unerwünscht oder jedenfalls nicht so unerwünscht sei, dass dagegen gesetzgeberische Massnahmen getroffen werden müssten.

Angenommen – Adopté

Art. 52

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 53

Antrag der Kommission

Abs. 1

Der Verkäufer kann eine angemessene Erhöhung des Uebernahmepreises verlangen, wenn besondere Umstände es rechtfertigen.

Abs. 2

Als besondere Umstände gelten namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbes und alle erheblichen Investitionen, die der Verkäufer in den letzten zehn Jahren vor der Veräusserung getätigt hat.

Abs. 3

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 53*Proposition de la commission**Al. 1*

L'aliénateur peut demander une augmentation appropriée du prix de reprise si des circonstances spéciales le justifient.

Al. 2

Sont notamment des circonstances spéciales, un prix d'achat élevé de l'entreprise ou des investissements que l'aliénateur a effectués dans les dix années qui ont précédé l'aliénation.

Al. 3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Schoch, Berichterstatter: Hier schliesst sich die Kommission grundsätzlich dem an, was der Bundesrat vorgeschlagen hat. Die Kommission hat aber die bundesrätliche Formulierung umgebaut und geht nicht von einer Befristung von zehn Jahren aus, die massgeblich sein soll für eine allfällige Erhöhung des Uebnahmepreises, z. B. bei Verbesserungen und Aufwendungen, die innerhalb dieser Frist vorgenommen worden sind oder sein könnten. Sondern die Kommission formuliert zunächst in einem ersten Absatz, dass immer dann eine angemessene Erhöhung des Uebnahmepreises verlangt werden kann, wenn besondere Umstände dies rechtfertigen. Die Kommission hat also einfach eine offenere, flexiblere Formulierung gewählt. Sie ist der Meinung, diese Art von Gesetzgebung sei der Sache eher angemessen als die etwas restriktivere, engere, weniger Bewegungsfreiheit bietende Art und Weise, wie der Bundesrat das vorgeschlagen hat.

In Absatz 2 wird die offene Formulierung von Absatz 1 – also die besonderen Umstände – dann doch noch präzisiert und etwas umrissen. Man gibt den besonderen Umständen Konturen und hat auf diese Art und Weise präzise, gut zu handhabende Anhaltspunkte dafür, was als «besondere Umstände» im Sinne von Absatz 1 zu verstehen ist und wann demgemäss eine Erhöhung des Uebnahmepreises angemessen ist.

Angenommen – Adopté

Art. 54, 55*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 56*Antrag der Kommission**Abs. 1*

Gibt ein Eigentümer oder sein Nachkomme, an den das Gewerbe übertragen worden ist, innert zehn Jahren die Selbstbewirtschaftung endgültig auf, so hat

Abs. 2, 3

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 4

Das Rückkaufsrecht erlischt drei Monate, nachdem der Berechtigte von der Aufgabe der Selbstbewirtschaftung Kenntnis erhalten hat, spätestens aber zwei Jahre

Abs. 5

Das Rückkaufsrecht kann nicht geltend gemacht werden, wenn:

*a.**Abs. 6 (neu)*

Hinterlässt der Eigentümer unmündige Nachkommen, so kann das Rückkaufsrecht so lange nicht geltend gemacht werden, bis feststeht, ob ein Nachkomme das Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen kann.

Art. 56*Proposition de la commission**Al. 1*

Si, dans le délai de dix ans, le propriétaire ou son descendant, à qui l'entreprise a été transférée, cesse définitivement

Al. 2, 3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 4

Le droit de réméré s'éteint trois mois après que l'ayant droit a eu connaissance

Al. 5

Le droit de réméré ne peut pas être invoqué quand:

*a.**Al. 6 (nouveau)*

Si le propriétaire laisse des descendants mineurs, le droit de réméré ne peut être invoqué jusqu'à ce qu'il soit possible de déterminer si un descendant peut reprendre l'entreprise pour l'exploiter lui-même.

Schoch, Berichterstatter: Die Kommission schlägt Ihnen hier drei Ergänzungen bzw. präzisere Formulierungen vor.

In Absatz 1 übernimmt die Kommission den bundesrätlichen Text. Sie baut aber den Nachkommen des Eigentümers ein, weil es durchaus sinnvoll ist – wir haben uns gestern schon über ähnliche durch die Kommission beschlossene Ergänzungen unterhalten –, auch den Nachkommen zu berücksichtigen, also auch Fälle vom Rückkaufsrecht zu erfassen, in denen ein Eigentümer eine Liegenschaft auf seinen Nachkommen übertragen hat. Zu irgendwelchen Rechtsunsicherheiten führt diese Regelung nicht; denn das Rückkaufsrecht ist befristet auf 10 Jahre.

Absatz 2 und Absatz 3 sind gemäss bundesrätlichem Vorschlag unverändert übernommen worden.

Absatz 4 wird durch die Kommission vom Inhalt her ebenfalls unverändert übernommen. Die Kommission hat aber eine präzisere Formulierung gewählt, von der sie der Meinung ist, dass sie in der Praxis besser gehandhabt werden könne.

Absatz 5 ist unverändert übernommen worden.

In Absatz 6 hat die Kommission ergänzend Bestimmungen aufgenommen, die zugunsten von Kindern, von unmündigen Nachkommen des Eigentümers, Anwendung finden sollen und überdies dem Schutz des Selbstbewirtschafters dienen.

Angenommen – Adopté

Art. 57 – 60*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 61*Antrag der Kommission**.....;*

d. der abzutrennende Teil der Arrondierung eines nichtlandwirtschaftlichen Grundstücks dient. Das nichtlandwirtschaftliche Grundstück darf dadurch höchstens um 1000m² vergrössert werden.

Art. 61*Proposition de la commission**.....;*

d. La partie à séparer sert à arrondir un immeuble non agricole. L'immeuble non agricole peut être agrandi de ce fait de 1000m² au plus.

Schoch, Berichterstatter: Die Kommission schlägt eine Ergänzung vor, und zwar das, was in Buchstabe d auf der Fahne nachzulesen ist. Es geht um Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot. Die Kommission war der Meinung, dass in diesem Bereich auch eine etwas flexiblere Lösung für die Grenzbereiche zwischen Bauzonen und Landwirtschaftszonen vorzusehen sei.

Aufgrund des ursprünglichen Textes, den uns der Bundesrat vorgeschlagen hat, wäre es nicht möglich gewesen, dort, wo Bauzonen und Landwirtschaftszonen oder andere Zonen an die Landwirtschaftszone anstossen, einen kleinen Umtausch,

eine kleine Umlegung von geringen Flächen vorzunehmen, beispielsweise eine geringe Fläche von einer landwirtschaftlichen Liegenschaft abzuzonen und sie als Hausgarten, als Gemüsegarten einem Einfamilienhaus, das direkt an die Landwirtschaftszone anstösst, zuzuschlagen.

Solche und ähnliche Lösungen wollte die Kommission ermöglichen, indem sie die neue Litera d in Artikel 61 einbaute. Um zu verhindern, dass von der hier neu zu schaffenden Ausnahmemöglichkeit in überbordendem Mass Gebrauch gemacht wird, ist die Fläche, die im Sinne einer Ausnahmegewilligung gemäss Buchstabe d umgelegt werden darf, auf 1000 m² begrenzt worden. Die Kommission meint, dass angesichts dieser bescheidenen Maximalfläche kein Missbrauch mit der neuen Litera d getrieben werden könnte.

Sie ist der Auffassung, dass es richtig, zweckmässig und sinnvoll ist, die flexible Lösung, wie wir sie jetzt vorgesehen haben, ins Gesetz aufzunehmen.

Bundespräsident Koller: Wir haben die Neuerung in Litera d nach Wunsch des Ständerates Zimmerli dem Bundesamt für Raumplanung zu einer Stellungnahme unterbreitet. Das Bundesamt für Raumplanung anerkennt, dass der Buchstabe d, diese neu eingefügte Litera, die Nutzung der erworbenen Fläche juristisch nicht präjudiziert. Das Bundesamt ist allerdings der Meinung, dass faktisch eben doch ein Druck entstehen könnte, den erworbenen Boden, vor allem durch Ueberbauung, der Landwirtschaft längerfristig zu entziehen.

Der Bundesrat stellt keinen Gegenantrag, aber wir behalten uns vor, im Zweitrat allenfalls einen Antrag zu unterstützen, der diese Ausnahmemöglichkeit auf die Hälfte, auf 500 m² beispielsweise, reduzieren würde, um einem Entzug landwirtschaftlichen Bodens eine gewisse Schranke zu setzen.

Angenommen – Adopté

Art. 62 – 78

Antrag der Kommission

Mehrheit

Ablehnung des Rückweisungsantrages der Minderheit

Minderheit

(Zimmerli, Hänsenberger, Onken, Weber)

Rückweisung an die Kommission zur Ausarbeitung eines Bewilligungsverfahrens

Art. 62 – 78

Proposition de la commission

Majorité

Rejeter la proposition de renvoi de la minorité

Minorité

(Zimmerli, Hänsenberger, Onken, Weber)

Renvoyer à la commission pour qu'elle élabore les dispositions relatives à une procédure d'autorisation

Schoch, Berichterstatter: Wir werden uns heute mit drei Positionen zu beschäftigen haben, die in der Kommission umstritten waren und Anlass zu umfangreichen Diskussionen gaben: zum ersten mit der Frage verbindlicher Höchstpreisvorschriften, zum zweiten mit der Frage des öffentlich-rechtlichen Schutzes des Selbstbewirtschafters, und zum dritten – bei dieser Position stehen wir jetzt – mit der Frage, ob im öffentlich-rechtlichen Teil ein Einsprache- oder ein Bewilligungsverfahren zu beschliessen sei.

Diese letztere Frage, ob Einsprache- oder Bewilligungsverfahren, hat in der Kommission klar am meisten zu reden gegeben. Die Diskussion über diesen umstrittenen Punkt hat die Kommissionsarbeit fast von Anfang bis zum Ende begleitet und – wenn ich meinen persönlichen Eindruck wiedergeben und in Worte kleiden will, dann müsste ich eigentlich sagen – überschattet. Dabei – ich will ganz offen sein – hat die Frage, ob Einsprache- oder Bewilligungsverfahren, im Grunde genommen viel mehr Gewicht erhalten, als ihr überhaupt zustehen würde. Verstehen Sie mich recht, ich vertrete hier namens der Kommission das Einspracheverfahren, das auch vom Bundesrat vorgeschlagen wird.

Es liegt mir aber daran, aufzuzeigen und festzuhalten – das immerhin im Sinne einer persönlichen Meinungsäusserung –, dass die Unterschiede zwischen den beiden Verfahren gar nicht so wesentlich sind. Ich habe die Protokolle noch einmal durchgesehen und sorgfältig durchgelesen, was die einzelnen Kommissionsmitglieder in den Kommissionssitzungen zum Ausdruck gebracht haben. Ich habe dabei festgestellt, dass ich mich in recht guter Gesellschaft befinde, wenn ich meine, die Differenzen zwischen Einsprache- und Bewilligungsverfahren seien nicht sehr relevant. Auch zahlreiche andere Mitglieder der Kommission haben die Auffassung vertreten, es könne nicht davon die Rede sein, dass von signifikanten Unterschieden ausgegangen werden müsse.

Ich will Ihnen einleitend kurz dartun, worin sich die beiden Verfahren unterscheiden. Entscheiden wir uns für ein Einspracheverfahren, dann muss die Einsprachebehörde alle abgeschlossenen und im Grundbuch eingetragenen Verträge überprüfen. Sie wird in sämtlichen Fällen, bei denen kein Einsprachegrund besteht, nichts unternehmen, passiv bleiben, und sie wird Einsprache erheben, wenn sie der Auffassung ist, es bestehe Anlass zu einer Einsprache, es sei ein Einsprachegrund gegeben. So oder so wird sich aber die Einsprachebehörde mit sämtlichen abgeschlossenen Verträgen beschäftigen müssen.

Entscheiden wir uns aber für das Bewilligungsverfahren, dann wird die Bewilligungsbehörde genau gleich wie die Einsprachebehörde sämtliche Verträge überprüfen. Der Unterschied besteht praktisch nur darin, dass sie auf die zu bewilligenden Verträge – sie werden sich in der gleichen Grössenordnung halten wie die Verträge, gegen die keine Einsprache erhoben wird – den Stempel «bewilligt» anstatt den Stempel «keine Einsprache» drückt. Das ist der ganze Unterschied.

Ich meine, dieser Unterschied sei nicht so gravierend, dass wir uns deswegen ernsthaft in die Haare geraten müssen. Auch Herr Bundesrat Koller hat keine Zweifel daran gelassen – auch das ergibt sich aus den Kommissionsprotokollen –, dass er mit beiden Systemen leben könnte. Ich stelle deshalb zusammenfassend fest, dass der Stellenwert der Frage Einsprache- oder Bewilligungsverfahren nach meinem Empfinden zu Unrecht hochstilisiert worden ist. Wie immer auch der Entscheid des Rates ausfallen wird, ob sich der Rat für ein Einsprache- oder für ein Bewilligungsverfahren entscheiden wird, an der Qualität des Gesetzes wird sich nach meiner Ueberzeugung nichts ändern. Auch auf den gesamten Inhalt des privatrechtlichen Teiles des Gesetzes hat die Frage, ob Einsprache- oder Bewilligungsverfahren, überhaupt keinen Einfluss. Und der öffentlich-rechtliche Teil wird die Erwartungen, die wir in ihn setzen, so oder so in beiden Fällen erfüllen können.

Ich möchte kurz in Erinnerung rufen, was sich im Vorfeld der Formulierung des Gesetzentwurfes abgespielt hat. Sie wissen es, Sie haben es der Botschaft entnommen. Es sei daher nur mit zwei Sätzen rekapituliert: Die vom Bundesrat seinerzeit eingesetzte Expertenkommission hat sich ursprünglich für ein Bewilligungsverfahren entschieden. Nach Durchführung des Vernehmlassungsverfahrens hat der Bundesrat diesen Entscheid geändert und umgebaut in ein Einspracheverfahren. Ueber dieses Einspracheverfahren, das also nicht dem ursprünglichen Antrag der Expertenkommission entspricht, diskutieren wir heute.

Zur Sache selbst ist festzustellen, dass die Kommissionsminderheit in rein formeller Hinsicht einen Rückweisungsantrag stellt, und zwar Rückweisung an die Kommission zur Ausarbeitung eines Bewilligungsverfahrens. Dieser Antrag ist – rein formal gesehen – richtig. Die Kommission müsste in der Tat ein Bewilligungsverfahren zunächst beraten und könnte das Geschäft erst in einer späteren Session wieder in den Rat bringen.

Der Kommission lag zwar ein Alternativentwurf vor, der das Bewilligungsverfahren beinhaltet hätte. Die Kommission hatte an ihrer dritten Sitzung die Verwaltung beauftragt, ihr einen solchen alternativen Entwurf vorzulegen, nachdem bereits zu einem früheren Zeitpunkt, schon zu Beginn der Kommissionsverhandlungen, ein Bericht der Verwaltung über die Unterschiede der beiden Verfahren eingeholt worden war.

Die Kommission hat dann aber später beschlossen, darauf zu

verzichten, die Alternativvorlage der Verwaltung sozusagen auf Reserve, also vorsorglich, zu beraten, um für jeden möglichen Entscheid des Rates gewappnet zu sein. Es wäre deshalb heute unumgänglich, die Kommissionsverhandlungen neu aufzunehmen und ein Bewilligungsverfahren zunächst in der Kommission durchzuberaten.

Wollen Sie sich also für ein Bewilligungs- anstatt eines Einspracheverfahrens entscheiden, dann allerdings müssten Sie dem Rückweisungsantrag der Kommissionsminderheit zustimmen.

Was sind nun in materieller Hinsicht die Gründe, die die Mehrheit der Kommission dazu bewogen haben, dem Bundesrat zu folgen und Ihnen heute zu beantragen, sich für das Einspracheverfahren zu entscheiden?

Im Vordergrund steht zweifellos die Ueberlegung, dass das Einspracheverfahren als liberaler, als weniger bürokratisch erscheint als das Bewilligungsverfahren. Die Mehrheit der Kommission ist vor allem von dieser Ueberlegung ausgegangen. Sie wollte eine Lösung finden, die unbürokratisch, liberal und flexibel ist.

Es mag in diesem Zusammenhang etwas verwirrend wirken – Sie werden das ohne Zweifel von Herrn Zimmerli noch hören –, dass auch die Anhänger des Bewilligungsverfahrens für sich in Anspruch nehmen, das durch sie vorgeschlagene Verfahren, nämlich das Bewilligungsverfahren, sei liberaler und unbürokratischer. Wir kämpfen hier also mit den gleichen Ausdrücken, aber offenkundig können wir in der Sache nicht das gleiche meinen.

Offensichtlich ist es doch so – davon geht die Mehrheit der Kommission aus –, dass die Präsenz des Staates – wenn ich nicht sogar von Omnipräsenz sprechen will – als penetranter, als aufdringlicher empfunden wird, wenn dieser Staat zwingend jeden Vertrag mit einem Bewilligungsvermerk versehen muss, und dass es umgekehrt als weniger penetrant empfunden wird, wenn der Staat 90, 95 oder vielleicht sogar 98 Prozent aller Verträge einfach durch die Mühle laufen lassen kann, ohne dass eine separate Bewilligungsverfügung notwendig ist. Es ist natürlich schon richtig, dass jeder Bewilligungsvermerk, jede notwendige Bewilligungsverfügung mehr Staat bringt und dass es liberaler, unbürokratischer erscheint, wenn die nicht zu beanstandenden Verträge ohne Vermerk, ohne Verfügung einfach akzeptiert werden.

Es kommt dazu, dass das Einspracheverfahren bereits dem geltenden Recht zugrunde liegt, allerdings bloss im Sinne einer fakultativen Möglichkeit für die Kantone. Bis jetzt gab es kein Einspracheverfahren für das ganze Gebiet der Eidgenossenschaft. Immerhin haben zahlreiche Kantone von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, ein Einspracheverfahren einzuführen. Ständerat Reymond beispielsweise hat in der Kommission überzeugend dargelegt, dass das Einspracheverfahren im Kanton Waadt sehr gut funktioniert und einwandfrei geeignet ist, die damit anvisierten Ziele zu erreichen. Herr Ständerat Reymond war seinerseits während Jahren Mitglied einer Einsprachebehörde; er wird Ihnen möglicherweise auch selbst noch über seine Erfahrungen als Mitglied einer Einsprachebehörde berichten.

Die Kommissionsmehrheit schlägt Ihnen aus all diesen Ueberlegungen vor, den Zugang zum Bodenmarkt grundsätzlich offen auszugestalten, für jeden Käufer eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes den freien Zugang zu ermöglichen, jedem das Recht zu lassen, Kaufgeschäfte zu tätigen, aber unter Vorbehalt eines allfälligen Einspruches im Rahmen des Einspracheverfahrens nur dann zu intervenieren, wenn ein Einsprachegrund gegeben ist, um nicht in jedem Falle den Bewilligungsvermerk auf den Verträgen anbringen zu müssen.

An dieser Stelle ist im übrigen festzuhalten, dass das Einspracheverfahren so oder so gegenüber dem geltenden, bisher allerdings fakultativen Recht erweitert und verschärft worden ist. Was wir also heute beschliessen, wenn wir uns für das Einspracheverfahren entscheiden, ist in jedem Falle ein verschärftes, präziseres, strikter anwendbares Recht als das, worüber wir bis jetzt in den einzelnen Kantonen verfügten.

Ich beantrage Ihnen namens der Kommissionsmehrheit – mit dem Bundesrat –, sich für das Einspracheverfahren zu ent-

scheiden, was uns dann ermöglicht, die Artikel 62ff. heute bereits durchzuberaten.

Zimmerli, Sprecher der Minderheit: Die Minderheit beantragt Ihnen, das 2. und 3. Kapitel des dritten Titels an die Kommission zurückzuweisen mit dem Auftrag, anstelle des vom Bundesrat vorgeschlagenen Einspracheverfahrens ein Bewilligungsverfahren zur Regelung der unerwünschten Erwerbsgeschäfte im öffentlich-rechtlichen Teil des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht auszuarbeiten.

Die Minderheit tut dies in der Ueberzeugung, dass ein bundesrechtliches Bewilligungsverfahren einem Einspracheverfahren unter allen denkbaren Gesichtspunkten klar vorzuziehen ist.

Ich möchte dies im Namen der Minderheit wie folgt begründen: Es besteht Einigkeit darin, dass Handänderungen von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken ausserhalb der Familie allemal, das heisst ausnahmslos, des behördlichen Segens bedürfen, um gültig zu sein oder zu bleiben. Verweigert die zuständige Behörde diesen Segen, so liegt eine sogenannt privatrechtsgestaltende Verfügung vor, die den Beschwerdeweg öffnet.

Im Einspracheverfahren sind Einspruchsgründe zu definieren, und im Bewilligungsverfahren sind Verweigerungsgründe zu umschreiben. Führen wir hier also einen unnötigen Grabenkrieg über Nebensächlichkeiten und juristische Spitzfindigkeiten? Fast hat es so getönt, wenn man dem Kommissionsreferat gefolgt ist. Ich bin grundsätzlich anderer Meinung.

Im Vernehmlassungsverfahren wurde behauptet – leider wiederholen das gewisse Kreise immer wieder –, ein Bewilligungsverfahren sei interventionistisch, kompliziert und bürokratisch. Das ist schlicht falsch und bleibt falsch, auch wenn man es fortwährend wiederholt.

Das vom Bundesrat vorgeschlagene Einspracheverfahren lehnt sich zwar an das geltende Einspruchsverfahren nach Artikel 18ff. EGG an. Der Unterschied besteht darin – das hat Herr Schoch mit Recht erwähnt –, dass die Kantone jetzt verpflichtet sind, ein solches Einspracheverfahren zu schaffen, wenn Sie der Mehrheit folgen. Der Bundesrat betont in der Botschaft, dass für die einsprachebefugte Behörde im Gegensatz zum geltenden Recht das Opportunitätsprinzip nicht gelten solle. Das heisst – auch das sagte Herr Schoch, ich bin ihm dafür dankbar –: jedes Geschäft ist von der Behörde zu überprüfen. Auf den ersten Blick besteht der bürokratische Unterschied zwischen dem Einspracheverfahren und dem Bewilligungsverfahren in Routinefällen mit anderen Worten bloss darin, wie auch Herr Schoch sagte, dass beim Einspracheverfahren die Prüfung äusserlich ohne Folgen bleibt bzw. die Genehmigung stillschweigend erteilt wird und dass es sich bei Bewilligungsverfahren auf das Anbringen eines entsprechenden Stempels beschränkt – und der soll nun penetrant sein. Warum, weiss ich wirklich nicht! Viel penetranter ist nach meinem Dafürhalten eine Bewilligung durch Untätigkeit um den Preis der Rechtsunsicherheit.

Gestern wurde gesagt, mit dem Bewilligungsverfahren würde die Vertragsfreiheit in ihren Grundfesten erschüttert. Das stimmt nicht. Wenn jedes Geschäft überprüft werden muss, ist die Vertragsfreiheit im Einspracheverfahren gleich intensiv betroffen wie durch das Bewilligungsverfahren.

Bei näherer Prüfung fallen aber Unterschiede ins Gewicht. Ich habe bereits erwähnt, dass beim Einspracheverfahren auf das behördliche Stillschweigen gewartet werden muss, während beim Bewilligungsverfahren die Erteilung oder die Verweigerung der Erlaubnis einen rechtlichen Schwebezustand ausschliessen. Das vom Bundesrat vorgeschlagene Einspracheverfahren ist mit anderen Worten eigentlich ein atypisches Bewilligungsverfahren mit den Nachteilen eines Einspracheverfahrens.

Es ist gerade kein Einspruchsverfahren im gewöhnlichen Rechtssinn, weil die Einsprache weder zu einer neuerlichen Ueberprüfung einer bereits getroffenen Verfügung in einem rechtsmittelähnlichen Verfahren führt – wie etwa bei der Steuereinsprache – noch für die verfügende Behörde Entscheidungshilfecharakter hat – wie etwa bei der Baueinsprache. Die sogenannte Einsprache, wie wir sie jetzt diskutieren, ist bloss

Anstoss zu einem behördlichen Prüfungsverfahren, das allemal von Gesetzes wegen umfassend durchzuführen ist.

Wenn es sich aber beim Einspracheverfahren nach dem bundesrätlichen Konzept im Grunde genommen um ein Bewilligungsverfahren handelt, dann ist es schlicht verfehlt, neben einer kantonalen Behörde noch Private zur Einsprache zuzulassen. Eine solche Einsprachebefugnis – ich verweise Sie auf Artikel 68a Absatz 1 Buchstabe b auf der Fahne – verkennt die atypische Natur des diskutierten Einspracheverfahrens, weil sie diesem Verfahren in unzulässiger Weise Entscheidungshilfefunktion beimisst und fälschlicherweise davon ausgeht, dass sich ausser den Vertragsparteien, die ihrerseits als Einlöser nicht einsprachebefugt sein sollen, Dritte am behördlichen Prüfungsverfahren beteiligen, sofern sie eine entsprechende Beziehungsnähe zum Rechtsgeschäft haben.

Wer hätte diese aber nicht? Jeder nicht berücksichtigte Interessent hat ein solches schutzwürdiges Interesse, wenn Sie dem Bundesrat folgen. Wollen Sie das wirklich? Ist das liberaler? Ich vermag nicht einzusehen, weshalb eine solche Öffnung aus der Sicht der betroffenen Vertragskontrahenten sinnvoll sein soll.

Auch an diese Vertragsparteien sollten wir denken, wenn wir von der Psychologie des bäuerlichen Bodenrechts sprechen, Herr Rüesch. Man wäre sogar versucht zu sagen, dass das Einspracheverfahren eine Art Etikettenschwindel sei – das sage ich selbstverständlich nicht. Klar ist aber, dass ein solches Einspracheverfahren einen Schwebezustand bringt. Bevor die grundbuchliche Behandlung erfolgt, müsste eigentlich Klarheit geschaffen werden. Das wollen wir mit dem Bewilligungsverfahren erreichen.

Wir wollen zudem, dass die Erteilung der Bewilligung nicht von Dritten mit einem Rechtsmittel angefochten werden kann. Aus der bundesrechtlichen Umschreibung der Beschwerdebefugnis im Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vermögen Drittmittelinteressierte nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Der Prüfungs- bzw. Streitgegenstand solcher Verfahren schliesst aus, dass bei Erteilung der Bewilligung Dritte oder sogar eine breite Öffentlichkeit darüber im Hinblick auf eine Anfechtung auf dem Beschwerdeweg zu orientieren sind.

Wäre es anders, so müssten bereits nach heute geltendem bäuerlichen Bodenrecht Einspracheentscheide, das heisst Entscheide über die Aufhebung von Einsprüchen nach Artikel 19 EGG, publiziert werden – mit dem Ergebnis, dass sie dann von Dritten angefochten werden könnten.

Auch im Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist nichts derartiges vorgesehen. Im Gegenteil, Artikel 20 dieses Gesetzes umschreibt die Beschwerdebefugnis spezialgesetzlich anders und schliesst dort Dritte vom Beschwerdeweg aus. Für die Beteiligung Dritter an der verwaltungsbehördlichen Ueberprüfung von Handänderungen an landwirtschaftlichen Grundstücken bleibt weder Raum in einem atypischen Einspracheverfahren noch in einem Bewilligungsverfahren.

Wenn der mit dem Vollzug des Bundesrechts betraute Kanton eine zu weit gehende Genehmigungspraxis verfolgt, ist das entweder hinzunehmen oder durch ausdrückliche Verankerung eines Beschwerderechts der Bundesbehörden gegen erstinstanzliche Verfügungen zu bekämpfen. Ich wäre für diese Lösung und würde hier das gleiche vorschlagen wie bei der Lex Furgler bzw. Lex Friedrich.

Zusammenfassend: Das vom Bundesrat vorgeschlagene und von der Kommissionmehrheit beschlossene Einspracheverfahren ist meines Erachtens eine Art juristisches Chamäleon mit Geburtsfehlern:

1. Es führt zu einem unnötigen rechtlichen Schwebezustand während der gesetzlichen Einsprachefrist.
2. Es leistet der Rechtsunsicherheit Vorschub, weil gegebenenfalls Rechtsgeschäfte wegen nachträglicher Ungültigkeit rückabgewickelt und allenfalls sogar Grundbuchberichtigungen durchgeführt werden müssen. Lesen Sie in diesem Zusammenhang doch bitte die komplizierten Artikel 76 bis 78 der Vorlage.
3. Es ist ausgesprochen unübersichtlich. Lesen Sie das Ablaufschema auf Seite 11 der Eingabe des Schweizerischen Bauernverbandes, dann wissen Sie, wovon ich spreche.

4. Es beteiligt unnötigerweise Dritte – man könnte sie etwas bössartig sogar Privatdetektive in Bodenrechtssachen nennen – am Prüfungsverfahren und unterstellt damit sinngemäss – und dagegen wehre ich mich –, die staatlichen Behörden seien nicht in der Lage, das Bodenrecht richtig und unvoreingenommen anzuwenden.

5. Es erschwert den Grundstücksverkehr, weil die Urkundspersonen wohl mit 200prozentigen Sicherheitsvorkehrungen die Handänderungen betreuen werden, um nicht allenfalls noch eines Kunstfehlers bezichtigt zu werden. Und das alles – ich wiederhole es – soll liberaler sein als ein simples Bewilligungsverfahren, bei dem Routinefälle sehr rasch genehmigt werden und fragwürdige Geschäfte ohne Leerlauf die gesetzlich vorgesehenen Instanzen durchlaufen können?

Wenn Sie dem Rückweisungsantrag zustimmen, wären beim Bewilligungsverfahren im dritten Kapitel einige Bestimmungen entbehrlich. Wir könnten damit einen Beitrag an eine weniger grosse Normendichte leisten; das wollen wir ja immer in diesem Haus. Die Vorschriften des zweiten Kapitels wären unbekümmert um den materiellen Inhalt umzuschreiben. Das alles kann vernünftigerweise nicht in einer Diskussion im Plenum erfolgen, denn damit würden wir eine neuerliche Kommissionsberatung durchführen.

Deshalb beantragt Ihnen die Minderheit Rückweisung an die Kommission. Ein erheblicher Zeitverlust – ich möchte das unterstreichen – ist damit nicht verbunden, denn Formulierungsvorschläge – ich bin Herr Schöch dankbar für seine Bemerkung – liegen längstens vor, so dass die Vorlage innert kürzester Frist von der Kommission bereinigt und in der nächsten oder einer der nächsten Sessions verabschiedet werden kann.

Ich habe im Geschäftsverkehrsgesetz keine Bestimmung gefunden, die den Nationalrat daran hindern würde, mit der Beratung der ersten und zweiten Titel dieses Gesetzes sofort zu beginnen. Der Sitzungsplan der nationalrätlichen Kommission braucht überhaupt nicht geändert zu werden. Es käme sogar die Möglichkeit hinzu, nach Artikel 13 Absatz 2 des Geschäftsverkehrsgesetzes die Vorlage aufzuteilen, wenn wir wider Erwarten auf Schwierigkeiten stossen würden.

Es gibt deshalb nach meinem Dafürhalten keinen Grund, jetzt nicht zurückzuweisen. Deshalb bitte ich Sie, dem Minderheitsantrag zuzustimmen.

M. Reymond: Avec la majorité de la commission, je vous recommande de ne pas suivre la proposition de renvoi de M. Zimmerli.

Je voudrais tout d'abord dire qu'il s'agit vraiment d'une question de procédure. Or, si l'une ou l'autre des deux procédures d'opposition ou d'autorisation était adoptée, certains milieux ont déjà annoncé qu'ils auraient recours au référendum. A mon avis, cela est excessif, quelle que soit la décision dans ce domaine: le droit foncier rural et les futures structures de l'agriculture suisse ne sont pas en l'occurrence en jeu. C'est une pure question de forme de la décision. Il n'y a pas de grande différence entre les deux procédures qui divergent dans leur application, sans doute, selon les cantons; mais elles n'aboutissent pas à des distinctions aussi fondamentales que M. Zimmerli le prétend.

Dans la procédure d'autorisation, on accorde ou on refuse l'autorisation d'un transfert immobilier, et dans la procédure d'opposition, on s'oppose ou on ne s'oppose pas à un transfert immobilier. Je vous en supplie, la différence, en fin de compte, est nulle. Dans la pratique, toutefois, elle est la suivante: dans la procédure d'autorisation, un prononcé, de la part d'un juriste, est chaque fois nécessaire – ce qui donnera du travail aux amis de M. Zimmerli. Voilà où réside le problème, Monsieur Zimmerli, je le sais: pour autoriser qu'un hectare passe de X à Y, on exigera un prononcé qui prendra quatre ou cinq pages, alors que dans la procédure d'opposition, un sceau ou une signature suffisent.

J'ai pratiqué la procédure d'opposition dans le droit actuel lequel applique les mêmes dispositions que le droit futur, c'est-à-dire qu'il lutte contre l'accapement et le démantèlement d'unités économiques viables. Le nouveau droit foncier ne contient pas d'autres critères nouveaux. Dix-huit ans de

pratique de la procédure d'opposition dans le canton de Vaud m'ont montré qu'un cas sur cent exigeait un prononcé rédigé par un juriste, alors que l'apposition d'un simple sceau ou d'une signature suffit dans 99 cas sur 100.

La différence entre les deux procédures est essentiellement bureaucratique et apparaît dans le coût de l'opération. Dans leurs conclusions et leur aboutissement, les décisions sont les mêmes. Je suis persuadé que, dans le canton de Vaud, la commission sera la même et prendra les mêmes décisions, qu'on ait une procédure d'opposition ou une procédure d'autorisation. L'Administration fédérale, qui nous a d'ailleurs fourni à ce sujet un rapport extrêmement complet émanant de l'Office du registre foncier et de l'Office du désendettement agricole, est tout à fait claire sur ce point. La conclusion du rapport en sept points (que je ne citerai pas ici) est la suivante: «Il convient de ne pas surestimer l'importance de la question de savoir s'il faut une procédure d'opposition ou une procédure d'autorisation. L'une et l'autre sont des solutions qui se défendent.»

Quant à moi, du moment qu'aujourd'hui seize cantons appliquent la procédure d'opposition, je ne vois vraiment pas la nécessité d'aller au-delà et de mettre en place des régimes beaucoup plus compliqués et plus coûteux alors qu'il ne s'agit que de procédure. Je vous prie de ne pas soulever trop de polémiques à ce sujet, ni surtout de provoquer un référendum, d'un côté ou de l'autre; pour ma part, je ne le demanderai pas si la procédure d'autorisation est adoptée, Monsieur Zimmerli: il y a d'autres raisons de recourir au référendum, et j'espère que vous en ferez autant si la procédure d'opposition est acceptée, parce qu'il y a vraiment d'autres choses plus importantes dans la loi que nous examinons.

Je vous recommande par conséquent de suivre la majorité et de ne pas renvoyer à la commission, comme le demande M. Zimmerli, l'essentiel de ce passage de la loi.

Hänsenberger: Ich komme aus meiner Praxis als Notar zur Ablehnung des Einspracheverfahrens und möchte dem Rat beliebt machen, auf das Bewilligungsverfahren umzuschwenken und der Kommission den entsprechenden Auftrag zu erteilen.

Ich weiss, dass wir damit eine kleine Verzögerung des Inkrafttretens dieses Gesetzes bewirken könnten. Dieser Nachteil scheint mir aber viel kleiner zu sein, als die Ungereimtheiten, ja sogar Widersprüchlichkeiten des Einspracheverfahrens, das den Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken auf Jahrzehnte hinaus unnötigerweise aufs schwerste belasten und bisher für unumstösslich gehaltene Prinzipien der Grundbuchführung beeinträchtigen würde.

Wir dürfen doch davon ausgehen, dass dieses neue Gesetz erlassen wird, weil der Handel mit bäuerlichem Boden nicht der sonst üblichen Gewerbefreiheit oder dem sonst üblichen freien Markt untersteht, sondern aus staatspolitischen Gründen besondere Regelungen erfordert. Sonst wäre dieser «code rural» ja nicht nötig.

Nach meiner Auffassung ist in Sachen Aufwand kaum ein Unterschied zwischen dem zwitterhaften Einspracheverfahren und einer sauberen Bewilligungspflicht. Ich ziehe die grundsätzliche Forderung vor, dass bäuerlicher Boden nur mit behördlicher Bewilligung übertragen werden kann, ohne noch einen weiten Kreis von Einsprechern vorzusehen.

In der Grundbuchführung gilt bis jetzt, dass kein Vertrag eingetragen werden kann, der noch von Bedingungen abhängig ist. Alle Zustimmungen müssen beim Eintrag vorliegen, seien das vormundschaftliche Bewilligungen, Verzeichnisse der Verkaufsberechtigten, Bewilligungen für die vorzeitige Veräusserung, Bewilligungen für Parzellierung, Zustimmungen von Mitbeteiligten, Bereinigungen der Dienstbarkeiten, Pfandentlassungsbewilligungen usw. Sowohl die Gesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland als auch die kürzlich von uns beschlossenen Sofortmassnahmen im nichtlandwirtschaftlichen Bodenrecht setzen immer und als selbstverständlich voraus, dass ein Kaufvertrag im Grundbuch erst eingetragen werden kann, wenn alle Abklärungen getroffen sind, wenn alle Bewilligungen vorliegen. Es ist meines

Erachtens falsch, von diesem bewährten Grundsatz des Grundbuchrechtes abzuweichen.

Unser Grundbuch ist für klare Verhältnisse geschaffen und soll klar Auskunft geben. Was dort eingetragen ist, das gilt. Bewilligungen und Zustimmungen müssen bei der Abgabe im Grundbuch bereits vorliegen, und alle Bedingungen müssen erfüllt sein. Es gibt keinen bedingten Grundbucheintrag. Wir würden hier ein System anwenden, mit dem das Vertrauen in die Grundbucheinträge schwer beeinträchtigt würde. Es könnten während Jahren Einträge bestehen, die sich nachträglich als falsch erweisen und korrigiert werden müssten, rückwirkend auf den Zeitpunkt des Eintrages; was in der Zwischenzeit geschah, müsste rückgängig gemacht werden.

Stellen Sie sich das in der Praxis vor! Ein landwirtschaftlicher Betrieb muss bewirtschaftet werden. Man kann weder mit der Aussaat noch mit der Ernte zuwarten. Der Pächter muss auf den Hof ziehen können, das Vieh muss unterkommen, das Betriebsinventar muss gebraucht werden können. Können Sie sich vorstellen, wie Verpachtung und Bewirtschaftung geschehen, ohne dass Sicherheit über das Eigentum besteht?

Aber auch andere wirtschaftliche Schwierigkeiten ergeben sich. Wenn die Abgabe im Grundbuch erfolgt, sind Verschreibungskosten, Handänderungssteuern geschuldet, sie wären bei einer erfolgreichen Einsprache zurückzuerstatten. Und wie könnte man Anzahlungen an den Kaufpreis zurückerhalten? Wie soll der Verkäufer während der vielleicht Jahre dauernden Einspracheverhandlung den bezahlten Kaufpreis verwenden? Darf er damit handeln? Darf er etwas erwerben? Darf er den Kindern Vorempfänge ausrichten? Wie sollen diese Beträge zurückerstattet werden?

Natürlich kann man sagen, jeder Verkäufer müsse mit einer Einsprache rechnen und sich darauf einrichten. Aber wäre es nicht viel besser, die Unsicherheit vor dem Eintrag im Grundbuch zu beheben? Der Entwurf sieht dafür zwar ein Mittel vor, nämlich die Feststellungsverfügung in Artikel 88. Dort wird der Bewilligungsbehörde die Möglichkeit gegeben – offenbar verbindlich –, festzustellen, ob ein Einsprachegrund gegen den Erwerb besteht. Ich bin überzeugt, dass ich als Notar keinen wichtigen Vertrag mehr verurkunden würde, der nicht vorab von dieser Bewilligungsbehörde geprüft worden wäre. Damit sind wir aber praktisch beim Bewilligungsverfahren angelangt. Herr Zimmerli hat das deutlich ausgeführt. Wir provozieren eine Flut von Dritteinsprachen, anstatt die letzten Endes zuständige Behörde entscheiden zu lassen.

Nebenbei darf auch noch darauf hingewiesen werden, dass mit dieser Feststellungsverfügung Artikel 70, wonach einspracheberechtigt ist, wer ein schutzwürdiges Interesse hat, offenbar illusorisch wird. Ich nehme nicht an, dass trotz dieser Feststellungsverfügung der Dritte noch Einsprache machen und den Vollzug des Geschäftes verhindern könnte.

Ich habe auch festgestellt, dass sich die Verwaltung offenbar nicht einig ist über den Ablauf dieses Einspracheverfahrens. Die zweite Lesung in der Kommission, der ich beiwohnen durfte, hat das deutlich gezeigt. Noch bei dieser letzten Bereinigung der Vorlage konnte ein Vertreter der Verwaltung die Meinung ausdrücken, dass eine Eintragung im Grundbuch erst nach Ablauf der Einsprachefrist erfolge, obwohl sich nachher herausstellte, dass dies nicht stimmt. Das Konzept des Entwurfs besteht darin, dass der Eintrag erfolgt und nach der Erledigung der Einsprache korrigiert und berichtigt werden muss, wenn die Einsprache erfolgreich war.

Je länger ich diese Vorlage betrachte, um so mehr ziehe ich ein sauberes Bewilligungsverfahren diesem Zwitter von Verfahren vor. Ganz entschieden dieser Meinung sind auch die von mir konsultierten Grundbuchführer. Man kann durchaus aus psychologischen Gründen gegen ein Bewilligungsverfahren antreten und, wie Herr Rüesch das gestern mit dem Beispiel des Schneemanns tat, dem weitverbreiteten und unberechtigten Drang des Gesetzgebers, für alles und jedes eine Bewilligung zu verlangen, zu widerstehen versuchen. Kommissionspräsident Schoch sagte, eine blosser Einsprachemöglichkeit sei doch ein weniger starker Eingriff, sei weniger bürokratisch, sei liberaler. Das mag hie und da stimmen. Bei diesem Einspracheverfahren, das so formuliert ist, dass es dem Bewilligungsverfahren sehr nahe kommt und grosse zu-

sätzliche Nachteile aufweist, ist das nicht der Fall, ist das Einspracheverfahren nicht besser, nicht weniger bürokratisch. Die monate-, eventuell jahrelange Rechtsunsicherheit, die Einschränkung der Zuverlässigkeit des Grundbuches bringen mich zur Befürwortung des Bewilligungsverfahrens. Und wie auch Herr Reymond ausführte: Beide Verfahren weichen wenig voneinander ab. Aber meines Erachtens haben die Einspracheverfahren wesentlich mehr Nachteile.

Schönenberger: Ich ersuche Sie, der Mehrheit der Kommission zuzustimmen, und beginne gleich mit der Schlussbemerkung von Herrn Hänsenberger, das Einspracheverfahren schaffe jahrelange Rechtsunsicherheit. Dem ist natürlich nicht so. Auch das Einspracheverfahren führt rasch zum Ziel. Ueberzeugen Sie sich davon in Artikel 72 Absatz 1, wo es heisst: «Sind seit der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch mehr als sechs Monate vergangen, kann keine Einsprache mehr erhoben werden.» Es ist also eine klare Verwirklichungsfrist da. Damit sind die Ausführungen betreffend die jahrelange Rechtsunsicherheit bereits in sich zusammengefallen.

Ich staune immer ob soviel Staatsgläubigkeit, wie sie von den Vertretern des Bewilligungsverfahrens an den Tag gelegt wird. Es ist doch entwürdigend, wenn ich einen Kaufvertrag abschliesse und zuerst den Staat um dessen Genehmigung bitten muss: Es liegt hier bereits ein rein psychologisches Element vor. Aber beachten Sie bitte auch die Einsprachegründe! In Artikel 64 sind sie aufgezählt: Einsprache kann erhoben werden, wenn das Grundstück zur offensichtlichen Spekulation erworben wurde, wenn ein übersetzter Preis vereinbart wurde oder wenn der Erwerber nach dem Erwerb insgesamt über mehr landwirtschaftliche Grundstücke rechtlich oder wirtschaftlich verfügen würde, als für eine überdurchschnittlich gute Existenz einer bäuerlichen Familie nötig sind. Das sind klare Konturen, die hier abgesteckt sind, und das Vorlegen eines Einsprachegrundes ist leicht ersichtlich.

Es wird eine grosse Geschichte daraus gemacht, dass das Einspracheverfahren zwei Behörden binde – so hat uns der Bauernverband beispielsweise geschrieben –, nämlich eine Einsprachebehörde und eine weitere, die einsprachenbehandelnde Behörde. Aber man muss klar sehen: Das ganze Verfahren wird in die Kompetenz der Kantone gelegt. Die Kantone haben die Richtlinien zu erlassen. Ich kann mir vorstellen, dass es beispielsweise in meinem Kanton St. Gallen sehr einfach geht, indem der Grundbuchverwalter, der den Vertrag verurkundet, gleichzeitig eine erste Ueberprüfung vornimmt, ob Einsprache erhoben werden muss oder nicht, oder in dem er gar als Einsprachebehörde bezeichnet wird. Man geht weit, wenn man beim Einspracheverfahren von Zwitter spricht und das Heil im Bewilligungsverfahren sieht.

Meine weiteren Ausführungen richte ich nach der Zusammenfassung von Herrn Zimmerli. Er hat gesagt, das Einspracheverfahren führe zu einem unnötigen rechtlichen Schwebezustand. Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage. 30 Tage dauert also dieser Schwebezustand. Wenn es Sie stört, Herr Hänsenberger, dass das Grundstück innerhalb dieser 30 Tage in das Grundbuch eingetragen worden ist, ohne dass die Einsprache allenfalls behandelt ist, können Sie dem mit einem kurzen Vermerk im Gesetz abhelfen. Aber der Schwebezustand entsteht auch beim Bewilligungsverfahren. Diesfalls muss die Behörde sogar jedes Geschäft überprüfen, was zu viel mehr Bürokratie führt.

Wo soll denn die Rechtsunsicherheit bestehen? Auch beim Bewilligungsverfahren ist die Rückabwicklung zu regeln. Wir können das nicht einfach beiseite lassen.

Das Verfahren sei unübersichtlich, wurde eingewendet. Ich sehe gar nicht ein, weshalb dies zutreffen soll. Ich habe bereits darauf hingewiesen: Die Kantone werden das Verfahren festlegen, und sie sind in der Lage, eine übersichtliche Regelung zu treffen. Ihnen zum vornherein den Vorwurf zu machen, sie würden unübersichtliche Bestimmungen erlassen, ist nicht richtig.

Zu den «Privatdetektiven» in Bodenrechtssachen: Ein verfängliches Wort. Man könnte sie auch Fichen-Verwalter in Bodenrechtssachen nennen. Das wäre unserer heutigen Denkweise wohl eher angepasst. Aber, Herr Zimmerli, ich frage Sie: Glau-

ben Sie wirklich, es sei möglich, im landwirtschaftlichen Bodenrecht den Dritten, der sich legitim über seine Interessenlage ausweist, vom Bewilligungsverfahren auszuschliessen? Ich kann mir einfach nicht vorstellen, dass man sagt, der Dritte habe hier überhaupt nichts zu suchen. Der Dritte kann sehr namhafte Interessen haben, die einer Bewilligungsbehörde unbekannt sind. Und dieser Dritte muss Gelegenheit haben, sich auch im Bewilligungsverfahren gegen eine Bewilligung auszusprechen. Man wird ihm ein Einspracherecht gegen eine ausgesprochene Bewilligung zugestehen müssen.

Inwiefern das Einspracheverfahren den Grundbuchverkehr erschweren soll, ist mir ebenfalls ein Rätsel. Ich glaube dies nicht. Ich halte vielmehr dafür, dass man damit das Einspracheverfahren zu Fall bringen will.

Der Bundesrat hat sich für das Einspracheverfahren entschieden. Wir haben in der Kommission lange darüber diskutiert. Ich habe das Protokoll vom 27. Oktober 1989 konsultiert und festgestellt, dass wir mit 8 zu 2 Stimmen das Einspracheverfahren dem Bewilligungsverfahren vorgezogen haben. Ich sehe allerdings auf der Fahne, dass jetzt vier Kommissionsmitglieder für Rückweisung an die Kommission sind. Es hat scheinbar Sinnesänderungen gegeben.

Ich bitte Sie, der Kommissionsmehrheit zuzustimmen. Der Nationalrat wird ja dieses Gesetz auch noch beraten. Wenn er zur Auffassung kommt, das Bewilligungsverfahren sei unbedingt vorzuziehen, kommt die ganze Vorlage wieder an uns zurück. Dann haben wir Gelegenheit, uns über diesen Punkt nochmals zu unterhalten. Jetzt aber, meine ich, sollten wir dem Einspracheverfahren zustimmen. Das liegt schon im Interesse der Behandlung der ganzen Vorlage.

Rhinow: Was uns der Bundesrat vorschlägt, ist in der Tat ein eigenartiges Verfahren. Es heisst zwar Einspracheverfahren, ist aber eigentlich kein echtes Einspracheverfahren, weil es nicht darum geht, eine Verfügung oder einen Entscheid bei derselben Instanz anzufechten, die bereits entschieden hat. Es ist also kein Rechtsmittelverfahren, zumindest wenn man die Beteiligung der Dritten, der Privaten, nicht einbezieht.

Es soll aber auch kein Bewilligungsverfahren sein, obwohl es diesem sehr angenähert ist. Es ist, meine ich, sehr wohl ein Zwitter und – ich möchte fast sagen – ein juristisches Uding. Denn das Einspracheverfahren hat in der Tat zwei grosse Nachteile. Ich möchte mich kurz fassen, weil ich auf Aeusserungen von Herrn Zimmerli und von Herrn Hänsenberger verweisen kann.

Es kommen zwei Behörden zum Zug. Die erste Behörde prüft in jedem Fall; die zweite Behörde prüft nur, wenn Einsprache erhoben worden ist. Es kann sicher nicht die Meinung sein, dass ein solches Verfahren weniger bürokratisch ist, als wenn nur eine Behörde prüft. Es wird gesagt, die erste Behörde prüfe nur summarisch. Wer je in der Verwaltung solche Dinge oder als Richter ein Dossier geprüft hat, weiss, dass die Hauptaufgabe so oder so geleistet werden muss, nämlich das Studium der Akten, die Beantwortung der Frage, ob sich Rechtsprobleme stellen, und das Erkennen der entscheidenden Fragen. Die Lösung der Fragen ist oft nicht das grosse Problem, sondern das Erkennen der Fragen; dazu braucht es das Studium der Unterlagen. All das muss so oder so gemacht werden. Ein Verfahren, das zwei Behörden hintereinanderschaltet, ist sicher nicht unbürokratischer als ein Verfahren, das nur eine Instanz einsetzt.

Zweiter Grund. Wir befinden uns im Bereich der hoheitlichen Eingriffe in privatrechtliche Verträge. An sich sind solche Eingriffe problematisch. Sie sind hier aber nötig, und der Grundsatz ist auch unbestritten. Zwei Möglichkeiten bieten sich an: Wir können diesen Eingriff so rechtzeitig vorsehen, dass das Geschäft nur perfekt wird, wenn die Prüfung vorgenommen worden ist. Oder wir tun zuerst so, als ob es diesen Eingriff gar nicht gäbe, wir schliessen den Vertrag rechtsgültig ab, und hinterher kommt der Eingriff vielleicht doch. Dann müssen wir den Vertrag wieder aufheben und eine Rückabwicklung vornehmen.

Ich bin nicht der Meinung von Herrn Schönenberger, es sei entwürdigend, wenn diese Prüfung vorher erfolgt. Ich bin genau der umgekehrten Meinung: Es ist entwürdigend, wenn ein

privatrechtlich abgeschlossener Vertrag hinterher wieder aufgelöst werden muss, weil erst im nachhinein geprüft wird, ob er überhaupt hätte abgeschlossen werden dürfen. Mit solchen Konstruktionen macht man die Rechtsordnung zwar bunter, aber sicher nicht reicher.

Ich bitte Sie deshalb, der Minderheit zuzustimmen und das Bewilligungsverfahren zu unterstützen.

Mme Jaggi: Je suis d'accord avec M. Reymond. Sans doute, cette question de la procédure d'autorisation, respectivement d'opposition, ne saurait seule fournir matière à l'un de ces référendums dont la perspective a été évoquée de part et d'autre. Je pense également que, très probablement, les décisions prises selon l'une ou l'autre des procédures seraient très semblables dans les deux cas.

Si finalement ce n'est pas une grande affaire, pas une affaire digne d'un référendum, si c'est une décision sans grands effets pratiques, pourquoi débattons-nous si longuement sur une question à laquelle, pour sa part, la commission a déjà consacré pas mal de temps? C'est peut-être parce que le choix des procédures n'est pas si indifférent ni si innocent qu'on le laisse entendre. J'abandonne aux juristes – et ils l'ont fait comme il convient – le soin de caractériser, si besoin est, comme ils l'estiment nécessaire, la curieuse construction que représente la procédure d'opposition instituée par le projet de loi fédérale sur le droit rural.

Je m'intéresse, à un niveau inférieur, davantage à ce qui se passe et se passera dans la pratique. Car, en définitive, qui dit procédure dit mise en pratique et praticabilité. De ce point de vue-là, je comprends que le débat se déroule aujourd'hui comme ce fut déjà le cas en commission, parce que l'affaire n'est pas si minime qu'on le prétend.

Ce qui importe pour la pratique d'une procédure à mettre en place, c'est bien entendu la sécurité dans son application et une certaine garantie quant au fonctionnement de ladite procédure. Or, on a affaire ici à une fausse procédure d'opposition, d'abord puisque les autorités compétentes pour former opposition peuvent aussi connaître des recours. On n'a surtout pas la clarté qui peut être donnée par la seule procédure d'autorisation, préférable par le fait même que cette autorisation doit être requise et que l'on ne doit pas attendre, même dans un délai relativement bref, que telle autorité ou tel particulier tiers habilité à le faire forme opposition.

Ensuite, en ce qui concerne la philosophie de cette loi, quelque chose me fait également choisir la procédure d'autorisation. A-t-on assez précisé, ces derniers temps, qu'il était difficile en Suisse de faire passer autre chose que des idées destructrices ou négatives, que l'on manquait de propositions constructives et d'engagement? Or, ici, on met justement en place une procédure destructrice, dans laquelle il faut s'attendre à ce que l'autorité ou des tiers manifestent des oppositions, c'est-à-dire des actions négatives, et non des autorisations constructives comme celles que nous préférons.

Encore un mot sur la procédure de consultation et sur les forces en présence à propos de la procédure d'opposition ou d'autorisation. Curieusement, le message, qui restitue les résultats de la procédure de consultation sur l'avant-projet, précise – non pas dans le commentaire général mais dans les commentaires particuliers à l'article 62, celui même qui pose le principe de la procédure d'opposition –: «Dans le cadre de la procédure de consultation, le système du régime d'autorisation s'est heurté à la critique d'une forte minorité.» Je constate avec intérêt que, dans le cas particulier, le Conseil fédéral a fait pleinement usage de sa liberté d'appréciation des résultats d'une procédure de consultation, en donnant raison à une «forte minorité», alors que d'habitude il préfère s'appuyer confortablement sur la majorité apparue dans les procédures de consultation. Il s'est peut-être livré là à une appréciation des forces en présence et il a, à cet égard, décidé que l'Union suisse des paysans, par exemple, n'était certes pas partie constitutive forte de la minorité, mais qu'elle était cependant une forte minorité.

Pour toutes ces considérations et pour l'importance qu'il y a, en cas de choix d'une procédure, à la choisir aussi praticable et sûre que possible dans son application, je préfère la procé-

sure d'autorisation et vous demande de suivre la proposition de renvoi Zimmerli.

M. Cottier: La procédure d'opposition existe dans de nombreux cantons où elle a fait ses preuves. Or, en la choisissant, les cantons qui la pratiquent déjà maintiendront purement et simplement leurs autorités. L'évolution sera donc harmonieuse. La procédure d'opposition ne sera pas plus sommaire – comme l'a dit M. Rhinow – que la procédure d'approbation, mais la différence entre les deux résidera surtout dans le fait que, pour la procédure d'approbation, tout acte de vente devra faire l'objet d'une décision formelle dûment motivée, ce qui n'est de loin pas le cas pour la procédure d'opposition.

Indépendamment de ces questions pratiques, il y a encore un argument de fond. Sur ce point, je rejoins Mme Jaggi. En effet, il existe une différence fondamentale entre les deux procédures. La procédure d'approbation constituera une atteinte à la liberté de contracter, les adversaires l'ont d'ailleurs admis. Il s'agira en effet d'obtenir un permis ou une autorisation avant de passer un contrat de vente. Pas de droit ni de liberté, mais un permis ou une autorisation pour chaque transaction immobilière rurale. En ce qui concerne la procédure d'opposition, la situation sera tout autre. L'acte de vente pourra être passé. Lorsqu'un motif d'opposition existera, la vente ne sera pas valide.

Je vous invite donc à soutenir la majorité de la commission qui a opté pour la procédure d'opposition, en raison des bonnes expériences faites dans de nombreux cantons.

Ziegler: Ich ersuche Sie, dem Antrag der Minderheit, wie er von Herrn Ständerat Zimmerli formuliert worden ist, zuzustimmen. Ich bekenne, dass ich bereits in der Kommission einer derjenigen war, die dieser Rückweisung zugestimmt haben.

Wir schaffen mit der Vorlage ein Bewilligungsverfahren, nennen es aber Einspracheverfahren.

Ich kann mich kurz halten und lediglich auf die Ausführungen von Herrn Zimmerli, von Herrn Hänsenberger und von Herrn Rhinow verweisen. Mir scheint, dass die gleichen, die den Schutz des Gesetzes wollen, das Einspracheverfahren vorziehen, eventuell um selber weniger betroffen zu sein. Sie verzichten damit auf die konsequente und griffige Ausgestaltung der Schutzfunktion, die dieses Gesetz tatsächlich hat. Ich frage mich, ob sie berücksichtigen, dass zur Einsprache auch berechtigt ist, wer ein schutzwürdiges Interesse hat.

Diese Einspracheberechtigung musste doch – das ist ganz klar – geschaffen werden, wenn man überhaupt noch von einem Einspracheverfahren sprechen will. Sonst wäre ja nur die Behörde einspracheberechtigt gewesen, und es wäre noch klarer gewesen, dass das Bewilligungsverfahren greifen muss.

Ich glaube auch, dass man, wenn man denjenigen, die ein schutzwürdiges Interesse nachweisen können – den Privaten, den Nachbarn –, eine Einsprachemöglichkeit gibt, von privater Detektivtätigkeit in Bodenrechtsfragen sprechen kann. Wenn der Staat hier eine Funktion ausüben will, und ich meine, das ist nötig, dann soll er es richtig und konsequent tun; er soll sich nicht Gehilfen dazu suchen. Es ist keine Entwürdigung, wenn ich eine Bewilligung für einen Liegenschaftserwerb einholen muss. Wir müssen doch das ganze Gesetz sehen. Dieses Bewilligungsverfahren ist ein Teil eines Ganzen. Es handelt sich um ein Gesetz zum Schutze der Landwirtschaft, zum Schutze des Bauernstandes. Wenn die gleichen, die diesen Schutz wollen, nicht seine konsequente Handhabung wollen, muss man doch Hintergedanken haben.

Im übrigen verweise ich auf das Vernehmlassungsverfahren. In der Botschaft wird gesagt, im Vernehmlassungsverfahren sei das System des Bewilligungsverfahrens auf die Kritik einer starken Minderheit gestossen. Die Kommission hat sich zu ganz konkreten Fragen im Zusammenhang Einsprache- und Bewilligungsverfahren von der Verwaltung ein Papier ausarbeiten lassen. Die Verfasser dieses Papiers nehmen auch zum Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens Stellung: «Das Bewilligungsverfahren fand bei einer deutlichen Mehrheit der befragten Kantone und Parteien und bei einer Minderheit der Verbände Zustimmung.» Also eine «deutliche Mehrheit» der be-

fragten Kantone und der Parteien – und in der Botschaft ist von einer «starken Minderheit» die Rede.

Es darf ebenfalls darauf hingewiesen werden, dass die – tatsächlich betroffenen – Landwirte, aber auch der Bauernverband das Bewilligungsverfahren wollen. Ich entschuldige mich dafür, dass ich vorher gesagt habe, sie wollten eine konsequente Handhabung dieses Gesetzes wahrscheinlich nicht. Ich hatte Gelegenheit, auch mit einer Vertretung der Bauern im Kanton Uri zu sprechen. Sie erklärten, das Bewilligungsverfahren sei eine konsequente, eine klare und saubere Lösung. Man möge doch dieses Bewilligungsverfahren wählen.

Im Zusammenhang mit dem Verfahren verwies Herr Schönenberger auf Artikel 72 Absatz 1. Artikel 72 Absatz 1 regelt die Einsprachefrist. Es ist eine Verwirkungsfrist; die ständerätliche Kommission hat sie sogar auf drei Monate herabgesetzt. Aber dieser Artikel, Herr Schönenberger, sagt überhaupt nichts zur Dauer des Verfahrens und nichts zu Weiterzugsmöglichkeiten, er sagt lediglich, dass während drei Monaten nach der Grundbucheintragung Einsprache erhoben werden kann.

Aus diesen Gründen beantrage ich Ihnen ebenfalls Rückweisung und das Umsteigen auf das Bewilligungsverfahren.

Bundespräsident Koller: Der Bundesrat hat Ihrer Kommission wiederholt erklärt, dass für ihn die Wahl des Verfahrens – Einsprache- oder Bewilligungsverfahren – nicht eine Schicksalsfrage sei. Es handelt sich, wie Herr Ständerat Reymond zu Recht gesagt hat, um eine Verfahrensfrage. Letztlich ist für den Bundesrat unendlich viel wichtiger, welche Einsprache- oder Bewilligungsgründe Sie schlussendlich ins Gesetz aufnehmen. Ich hoffe, dass wenigstens über diesen Punkt im Rat Einigkeit besteht. Das Einspracheverfahren geht von der Gültigkeit des zwischen Privaten abgeschlossenen Vertrages aus. Dieser Vertrag ist aber resolutiv bedingt durch eine allfällige Einsprache. Demgegenüber geht das Bewilligungsverfahren davon aus, dass der zwischen den Privaten abgeschlossene Vertrag vorerst nicht gilt, sondern erst mit dem behördlichen Segen der Bewilligung gültig werden kann. Aus diesem Grunde ist im Vernehmlassungsverfahren gesagt worden, das Einspracheverfahren sei flexibler, freiheitlicher, sei weniger interventionistisch, weil es nach privatrechtlichen Grundsätzen vom Grundprinzip der Gültigkeit eines Vertrages zwischen Privaten ausgeht.

Ich habe ein gewisses Verständnis, dass vor allem die Herren Verwaltungsrechtler sagen, dieses Verfahren, das der Bundesrat vorschlägt, sei eigentlich kein reines Beschwerdeverfahren. Es hat auch nicht eine Verfügung zum Gegenstand, sondern es knüpft an den privatrechtlichen Vertrag an. Wenn gesagt wird, das sei ein juristisches Unding, dann darf ich die Herren Wissenschaftler vielleicht daran erinnern, dass wir für solche eigene Verfahren, die nicht unbedingt einem vorgegebenen Schema entsprechen, in der Wissenschaft auch neutralere Ausdrücke haben, wie Verfahren *sui generis*, also Verfahren eigener Art.

Aber wie gesagt: Für den Bundesrat ist das alles nicht entscheidend. Wir haben daher Ihrer Kommission auch die ausführlichen Grundlagen für beide Verfahren eindeutig und klar dargelegt. Der Bundesrat hatte sich seinerzeit für das Einspracheverfahren entschieden, weil es aus dem genannten Grund den Vorteil der Flexibilität hat, den Vorteil auch – wenigstens in der Optik – der grösseren Freiheit und von weniger Interventionismus.

Nun möchte ich aber doch den Anhängern des Bewilligungsverfahrens noch zu bedenken geben, dass sie die Vorteile des Bewilligungsverfahrens eindeutig übertrieben dargestellt haben. Wenn Herr Ständerat Hänsenberger beispielsweise sagt, das Bewilligungsverfahren sei unbedingt nötig wegen der Sicherheit des Grundbuches, dann stimmt das nur sehr relativ. Wir wissen schon lange, dass Grundbucheinträge nie eine absolute Sicherheit gewähren. Dagegen spricht schon das Institut der Grundbuchberichtigungsklage. Wir wissen alle, dass ein Grundbucheintrag aufgrund einer Grundbuchberichtigungsklage berichtigt werden muss, wenn beispielsweise der obligatorische Grundvertrag an irgendwelchen Willensmängeln leidet.

Ich würde sogar meinen, Herr Ständerat Hänsenberger: Nicht

einmal beim Bewilligungsverfahren gibt Ihnen der Grundbucheintrag diese absolute Sicherheit; denn auch beim Bewilligungsverfahren müsste es zu einem Widerruf der Bewilligung und damit verbunden zu einer entsprechenden Korrektur eines Grundbucheintrages kommen, wenn sich nachher herausstellt, dass die Bewilligung beispielsweise auf unrichtigen Angaben beruht.

Für den Bundesrat war im übrigen neben dieser grundsätzlichen Ueberlegung – freiheitlichere Lösung des Einspracheverfahrens – auch eine praktische Ueberlegung von grosser Bedeutung: 18 Kantone haben dieses – entschuldigen Sie, wenn ich den Ausdruck noch einmal aufnehme – rechtswissenschaftliche Unding des Einspracheverfahrens bereits eingeführt und praktizieren es. Auch das ist ein Grund, beim Einspracheverfahren zu bleiben.

Uebrigens noch ein Hinweis: Dieses Unding des Einspracheverfahrens findet sich bereits im geltenden Pachtrecht, das wir vor nicht allzu langer Zeit verabschiedet haben. Ich verweise auf Artikel 33ff. des geltenden neuen Pachtrechts.

Kurzum: Der Herr Kommissionspräsident hat gesagt, die Kommissionsberatungen seien vollständig von diesem Problem überschattet gewesen. Wir sollten in dieser Verfahrensfrage wirklich keinen Glaubenskrieg führen. Deshalb bitte ich Sie – auch aus Zeitgründen –, dem Einspracheverfahren zuzustimmen, damit möglichst rasch die ganze Vorlage an den Nationalrat geht; selbstverständlich wird diese Glaubensfrage auch dort noch einmal Anlass zu langen Diskussionen und Ausführungen sein.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit	20 Stimmen
Für den Antrag der Mehrheit	17 Stimmen

Art. 79

Antrag der Kommission

Abs. 1

Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nur bis zur Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten belastet werden. Die Belastungsgrenze entspricht dem um 35 Prozent erhöhten Ertragswert.

Abs. 2, 3

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 79

Proposition de la commission

Al. 1

.... jusqu'à concurrence de la charge maximale. La charge maximale correspond à la valeur de rendement augmentée de 35 pour cent.

Al. 2, 3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Schoch, Berichterstatter: Artikel 79 ist durch die Kommission inhaltlich übernommen, aber besser formuliert worden.

Angenommen – Adopté

Art. 80

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 81

Antrag der Kommission

Abs. 1

....

d. gewährt oder verbürgt, soweit die Wohnungen den Bedürfnissen des Betriebes dienen;

Abs. 2, 3

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 81*Proposition de la commission**Al. 1*

....
d. de logements, dans la mesure où les logements sont utilisés pour les besoins de l'exploitation;

Al. 2, 3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Schoch, Berichterstatter: Ich möchte zu den Artikeln 81 bis 85 eine kurze Vorbemerkung machen.

Der 4. Titel behandelt bekanntlich die Massnahmen zur Verhütung der Ueberschuldung landwirtschaftlicher Gewerbe. In den Artikeln 81 bis 85 sind Ausnahmen von der gesetzlich vorgeschriebenen Belastungsgrenze geregelt. Es ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen die Belastungsgrenze überschritten werden darf und was in einem solchen Falle zu geschehen hat. Es handelt sich um Vorschriften über die Gewährung von pfandgesicherten Darlehen, über die Rückzahlungspflicht und über die Anerkennung von Genossenschaften, Stiftungen und kantonalen Institutionen im Bereich der Verhütung von Ueberschuldung landwirtschaftlicher Gewerbe. Es handelt sich hier – Sie werden das festgestellt haben – um recht komplizierte, wortreiche Vorschriften technischer Art, Vorschriften aus dem Bereich des Hypothekarkreditrechtes, aus dem Bereich der Grundpfandrechtlichen Sicherstellung von Darlehen. Sie haben auch festgestellt, dass die Kommission in Einzelfällen, insbesondere bei den Artikeln 83 und 84, neue Formulierungen gewählt hat.

Ich möchte Ihnen aber generell sagen: Die ganzen Vorschriften von Artikel 81 bis Artikel 85 sind im Prinzip im Sinne der bundesrätlichen Vorlage übernommen worden. Die Kommission hat nichts Elementares geändert. Sie hat sich auf Einzelumformulierungen beschränkt, die dann in Artikel 84 – und auch in Artikel 83 – im vollen Wortlaut auf die Fahne gebracht worden sind, um die Uebersichtlichkeit zu gewährleisten. Es sind aber keine fundamentalen Änderungen beschlossen worden.

Das gibt mir auch Anlass, Sie mit langatmigen Erläuterungen zu diesen komplizierten technischen Vorschriften aus dem Bereich der Gewährung von pfandgesicherten Darlehen usw. zu verschonen. Ich will mich auf ganz wenige ergänzende Bemerkungen und sodann auf die Erläuterung des Antrages von Herrn Hänsenberger beschränken.

Das sind die generellen Bemerkungen zu den Artikeln 81 bis 85. Ich weiss nicht, ob Sie zu den generellen Bemerkungen noch weitere Ergänzungen machen möchten oder ob sich allenfalls Herr Bundespräsident Koller dazu äussern möchte. Ich habe dann meinerseits noch Einzelhinweise nachzutragen.

Präsident: Der Bundesrat ist mit der Formulierung der Kommission von Litera d des Artikels 81 einverstanden.

Angenommen – Adopté

Art. 82*Antrag der Kommission**Abs. 1*

....
c. eine dritte Person dem Schuldner gewährt und für das eine kantonale Behörde bescheinigt, dass es den Vorschriften von Artikel 83 Absatz 1 entspricht.

Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Antrag Hänsenberger**Abs. 1*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 2

Die kantonale Behörde kann eine Ueberschreitung der Belastungsgrenze für Darlehen dritter Personen bewilligen, insbesondere zur Finanzierung von Bauvorhaben, die den Vorschriften von Artikel 83 Absatz 1 entsprechen, und für die Betriebe des produzierenden Gartenbaus.

Abs. 3 (neu)

Gemäss Absatz 2 Bundesrat

Art. 82*Proposition de la commission**Al. 1*

....

c. Qu'un tiers accorde au débiteur et dont une autorité cantonale atteste la conformité aux prescriptions de l'article 83, 1er alinéa.

Al. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Proposition Hänsenberger**Al. 1*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 2

L'autorité cantonale peut autoriser un dépassement de la charge maximale pour des prêts de tiers destinés notamment à financer des constructions satisfaisant aux prescriptions de l'article 83, 1er alinéa, ainsi qu'à des entreprises d'horticulture productrice.

Al. 3 (nouveau)

Selon al. 2 du Conseil fédéral

Schoch, Berichterstatter: Hier hat die Kommission eine Ergänzung beschlossen, wonach ein Grundpfandrecht, für das die Belastungsgrenze gilt und das diese überschreitet, zur Sicherung eines Darlehens nur dann errichtet werden darf, wenn das Darlehen dem Schuldner durch eine dritte Person gewährt worden ist und wenn eine kantonale Behörde bescheinigt, dass dieses Darlehen den Vorschriften entspricht, die in Artikel 83 Absatz 1 folgen. Die Kommission ist der Meinung, dass diese Regelung in Kombination mit Artikel 83 sachgerecht und zur sinnvollen Handhabung von Artikel 82 notwendig ist. Herr Hänsenberger beantragt nun aber die Streichung dieses Buchstabens c. Wenn ich in den Protokollen richtig nachgeschlagen habe, lag dieser Antrag der Kommission noch nicht vor. Der Antrag ist also neu. Ich würde Ihnen deshalb vorschlagen, dass zunächst Herr Hänsenberger seinen Antrag begründet.

Hänsenberger: Man kann nicht nur den Streichungsantrag zu Buchstabe c von Absatz 1 betrachten; ich nehme denselben Wortlaut dann in den Absatz 2 neu auf. Ich will also nichts abschaffen. Nehmen Sie mir bitte nicht übel, dass ich einen Antrag stelle, der der Kommission nicht vorgelegt worden ist. Die Kommission hat bereits gemerkt – Herr Reymond hat den Antrag gestellt –, dass es weitere Belehnungsmöglichkeiten durch dritte Personen geben muss, und hat deshalb diesen Buchstaben c eingefügt und die kantonale Behörde erwähnt. Der Bundesrat hatte in seiner Botschaft diese Notwendigkeit noch nicht erwähnt, aber für die zweite Lesung in der Kommission – wie Herr Schoch gesagt hat – die Artikel 82 bis 84 neu gefasst.

Ich möchte auf diesem richtigen, seinerzeit von Herrn Reymond angeregten Weg nur noch einen Schritt weitergehen und die kantonale Behörde nicht nur im Buchstaben c nebenbei erwähnen, sondern ihr einen ganzen Abschnitt widmen und damit ihre Bedeutung hervorheben. Insbesondere bei Bauvorhaben – im Kanton Bern zum Beispiel wird hier mit der Festsetzung einer provisorischen Belastungsgrenze gearbeitet – braucht es unbedingt eine solche zuständige Behörde. Wie soll sonst ein Bauvorhaben auf einem Bauernhof grundpfändlichen Kredit beanspruchen können, wenn nicht behördlicherseits eine vorläufige Ertragswertschätzung nach Vollendung des vorgesehenen Neubaus möglich wäre, auch für Bankinstitute, die in den Buchstaben a und b nicht erwähnt sind?

Jemand muss vorangehen. Die Bank kann es nicht, sie ist an den bestehenden Ertragswert gebunden, der Bauherr kann es auch nicht. Es muss hier eine kantonale Behörde installiert werden, damit dann die später – in Artikel 91 – vorgesehene provisorische Ertragswertschätzung die Kreditmöglichkeit eröffnet.

Ich habe in meinem Antrag noch einen anderen Punkt versteckt, auf den ich hinweisen möchte, und zwar werden die Gärtnereien eigens erwähnt. Ich bin überzeugt, dass bei allem Verständnis für das Anliegen der Gärtner, in vielen Belangen als landwirtschaftliche Gewerbe betrachtet zu werden, die Belemungsmöglichkeiten für die Gärtnereien gegenüber dem reinen Landwirtschaftsbetrieb erweitert werden müssen. Die Kreditbedürfnisse solcher Betriebe können nicht allein mit dem Ertragswert des Bodens gedeckt werden. Es gibt ja nur eine kleine Anzahl solcher Betriebe. Es ist nicht zu fürchten, dass mit einer solchen Bestimmung zugunsten kantonaler Instanzen eine nicht mehr zu schliessende Bresche in die Barriere gegen die Ueberschuldung der Landwirtschaft geschlagen würde. Die Kantone sind meines Erachtens in der Lage, die besonderen Verhältnisse in diesen Gärtnereien abzuklären und den Bedürfnissen des Einzelbetriebes Rechnung zu tragen.

Ich ersuche Sie höflich, den weiteren Schritt gegenüber der Kommissionsvorlage zu machen, die schon eine wesentliche Verbesserung gebracht hat, und die Behörde in Absatz 2 einzufügen. Man kann dann Buchstabe c in Absatz 1 streichen. Der Antrag des Bundesrates zu Absatz 2 würde zu Absatz 3. Wenn der Rat meinem Antrag folgen sollte, müsste Buchstabe cbis in Artikel 96 Absatz 2 angepasst werden.

Schoch, Berichterstatter: Ich habe bereits darauf hingewiesen, dass ich nicht legitimiert bin, namens der Kommission zum Antrag Hänsenberger Stellung zu beziehen. Persönlich überzeugen mich seine Ausführungen aber, und ich könnte dem Antrag deshalb zustimmen.

Bundespräsident Koller: Der Antrag von Herrn Hänsenberger ist zum Teil redaktioneller Natur, indem er die kantonale Behörde in Absatz 2 neu aufnimmt. Materiell neu ist vor allem, dass die Betriebe des produzierenden Gartenbaus ausdrücklich erwähnt werden, offenbar um besonders auf diese Problematik aufmerksam zu machen. Gegen diesen pädagogischen Zweck von Herrn Hänsenberger habe ich nichts einzuwenden.

M. Reymond: Il se trouve que toutes les propositions de la commission concernant les articles 79 à 84 émanent de votre serviteur et qu'elles ont été reprises intégralement par la commission, appuyée par le Conseil fédéral, sans beaucoup de discussions.

La proposition que M. Hänsenberger, pourtant membre de la commission, n'a pas présentée à celle-ci, renforce mieux que la mienne la nécessité d'autoriser des dépassements de charges maximales pour des crédits octroyés par des tiers, c'est-à-dire des membres de la famille ou des banquiers. La législation actuelle prévoit la possibilité de dépasser la charge d'endettement maximum moyennant une autorisation des autorités cantonales compétentes. Ces dépassements sont indispensables pour toute une série de professions liées à l'agriculture, pas seulement à l'horticulture, mais aussi à la viticulture. Ceux qui ne sont pas étatistes et ne veulent pas accepter des crédits d'investissement parce qu'ils n'ont que faire de l'argent de l'Etat, ceux qui peuvent supporter eux-mêmes des charges sans recourir au deniers publics – c'est le cas pour 10 pour cent des agriculteurs au moins – doivent pouvoir obtenir une autorisation pour les prêts consentis par les banques et dépassant la charge maximale.

C'est pourquoi la proposition de M. Hänsenberger me paraît encore plus favorable que celle de la commission. Elle insiste mieux sur la nécessité de poursuivre le régime actuel dans ce domaine, régime que la version du Conseil fédéral voulait supprimer. A titre personnel et en tant qu'auteur de ces propositions avec le président de la commission, je me rallie à la suggestion de M. Hänsenberger.

*Angenommen gemäss Antrag Hänsenberger
Adopté selon la proposition Hänsenberger*

Art. 83

Antrag der Kommission

Abs. 1

Ein Darlehen, das durch ein die Belastungsgrenze übersteigendes Pfandrecht gesichert wird, darf nur gewährt werden, wenn es:

- a. dem Schuldner dazu dient, ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zu erwerben, zu erweitern, zu erhalten oder zu verbessern, oder notwendiges Betriebsinventar anzuschaffen oder zu erneuern, und
- b. nicht zu einer für den Schuldner untragbaren Verschuldung führt.

Abs. 2

Zur Beurteilung, ob das Darlehen tragbar bleibt, ist ein Betriebsbudget aufzustellen. Dabei müssen die gesamten Aufwendungen des Schuldners zur Verzinsung und Rückzahlung seiner Pfand- und Kurrentschulden berücksichtigt werden. In die Prüfung sind auch Darlehen einzubeziehen, die durch Pfandrechte gesichert sind, für welche die Belastungsgrenze nicht gilt.

Abs. 3

Personen oder Institutionen, die das Darlehen verbürgen, verzinsen oder zinslos gewähren, und die Behörde, die das Darlehen überprüft hat, wachen darüber, dass es zum festgelegten Zweck verwendet wird. Die Person oder Institution, die das Darlehen verbürgt oder verzinst, und die Behörde, die das Darlehen überprüft hat, kann den Gläubiger verpflichten, das Darlehen zu kündigen, wenn es nicht seinem Zweck entsprechend verwendet wird.

Art. 83

Proposition de la commission

Al. 1

Un prêt garanti par un droit de gage dépassant la charge maximale ne peut être accordé que:

- a. S'il est utilisé
- b. S'il ne rend pas la charge insupportable pour le débiteur.

Al. 2

Pour apprécier si le prêt reste supportable, un budget d'exploitation doit être établi. Il faut tenir compte à cet égard

.... et chirographaires. Il faudra également tenir compte

Al. 3

Les personnes ou les institutions qui cautionnent le prêt, prennent ses intérêts en charge ou l'accordent sans intérêts et l'autorité qui a contrôlé le prêt veillent à ce que le prêt soit utilisé aux fins décidées. Si tel n'est pas le cas, la personne ou l'institution qui cautionne le prêt ou prend ses intérêts en charge et l'autorité qui a contrôlé le prêt peuvent obliger le créancier à le dénoncer.

Angenommen – Adopté

Art. 84

Antrag der Kommission

Abs. 1

Dient ein Darlehen dazu, ein landwirtschaftliches Grundstück zu erwerben, zu erweitern, zu erhalten oder zu verbessern, so muss der die Belastungsgrenze übersteigende Teil innert 25 Jahren zurückbezahlt werden. Liegen besondere Umstände vor, so kann der Gläubiger dem Schuldner eine längere Frist für die Rückzahlung des Darlehens gewähren oder ihn ganz von der Pflicht zur ratenweisen Rückzahlung befreien. Solche Erleichterungen dürfen nur mit der Zustimmung der Person oder Institution, die das Darlehen verbürgt oder verzinst, oder der Behörde, die es überprüft hat, gewährt werden.

Abs. 2

Dient das Darlehen der Finanzierung von Betriebsinventar, so ist eine Rückzahlungsfrist festzusetzen, die der Abschreibungsdauer der finanzierten Sache entspricht.

Abs. 3

Ist ein zurückbezahltes Darlehen durch einen Schuldbrief oder eine Gült gesichert und werden diese nicht als Sicherheit für ein neues Darlehen nach den Artikeln 82 und 83 verwendet, so muss der Gläubiger dafür sorgen, dass die Pfandsomme, soweit sie die Belastungsgrenze übersteigt, im Grundbuch und auf dem Pfandtitel geändert oder gelöscht wird. Personen oder Institutionen, die das Darlehen verbürgen oder verzin-

sen, und die Behörde, die es geprüft hat, sind berechtigt, zu diesem Zweck die Löschung beim Grundbuchamt zu beantragen.

Abs. 4

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 84

Proposition de la commission

Al. 1

La partie du prêt utilisée pour acquérir, étendre, maintenir ou améliorer une entreprise ou un immeuble agricole dépassant la charge maximale doit être remboursée dans les 25 ans. Selon les circonstances, le créancier peut accorder au débiteur une prolongation du délai de remboursement ou le libérer entièrement de l'obligation de rembourser par acomptes. Ces allègements ne peuvent être accordés qu'avec le consentement de la personne ou de l'institution qui cautionne le prêt ou prend ses intérêts en charge ou de l'autorité qui l'a contrôlé.

Al. 2

Si le prêt est utilisé pour financer des biens meubles nécessaires à l'exploitation, le délai fixé pour le remboursement doit correspondre à la durée d'amortissement de l'objet financé.

Al. 3

....

.... aux articles 82 et 83, le créancier doit veiller à ce que la somme garantie

.... la charge maximale. Les personnes ou les institutions qui cautionnent le prêt ou prennent ses intérêts en charge et l'autorité qui l'a contrôlé sont habilitées à cet effet

Al. 4

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 85 – 87

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 88

Schoch, Berichterstatter: Ich möchte darauf hinweisen, dass Artikel 88, 92, 96, 97 und 101 zurückgestellt werden müssen, weil hier vom Vollzug des zurückgestellten Teils die Rede ist. Diese vier Artikel können wir heute nicht beraten.

Zustimmung – Adhésion

Art. 89

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 90

Antrag der Kommission

Abs. 1

.... im Grundbuch von Amtes wegen anzumerken.

Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Hänsenberger

Abs. 2

Der Bundesrat regelt die Voraussetzungen, unter denen eine Anmerkung von Amtes wegen gelöscht wird.

Art. 90

Proposition de la commission

Al. 1

.... doit être mentionnée d'office au registre foncier.

Al. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Hänsenberger

Al. 2

Le Conseil fédéral règle les conditions auxquelles une mention est radiée d'office.

Schoch, Berichterstatter: Hier habe ich zunächst darauf hinzuweisen, dass die Kommission in Absatz 1 einen Teilsatz gestrichen hat. Der Bundesrat hat ursprünglich beantragt, dass die Zugehörigkeit zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Grundbuch entweder von Amtes wegen oder auf Anmeldung des Eigentümers anzumerken sei.

Der Kommission hat nicht einzuleuchten vermocht, weshalb zusätzlich noch von der Anmeldung des Eigentümers gesprochen werden muss, wenn sowieso von Amtes wegen eine Eintragung erfolgt. Sie hat deshalb die Einschubung «oder auf Anmeldung des Eigentümers» gestrichen. Die Anmerkung erfolgt automatisch von Amtes wegen, was zweifellos sinnvoll und zweckmässig ist. Soviel zum Absatz 1.

Zum Absatz 2 liegt ein neuer Antrag von Herrn Hänsenberger vor. Ich kann deshalb dazu nur im persönlichen Namen Stellung nehmen, muss aber gestehen, dass mich der Antrag an sich überzeugt. Er ist einfach, eingängig und verständlich formuliert und bringt effektiv eine Vereinfachung dessen, was wir auch zum Ausdruck zu bringen versuchten.

Hänsenberger: Der Kommissionspräsident hat es bereits begründet. Es ist eine Konsequenz aus der Aenderung von Absatz 1 und eher redaktioneller Natur.

Bundespräsident **Koller**: Ich habe das nicht ganz so aufgefasst. Wenn ich Ihren Antrag, Herr Hänsenberger, analysiere, sehe ich darin eher die Aufforderung, dass der Bundesrat auf Verordnungsstufe gar keine Möglichkeit haben soll, Ausnahmen von der Anmerkungspflicht vorzusehen.

Ich möchte daher zunächst fragen, ob das die inhaltliche Stossrichtung Ihres Antrages ist.

Hänsenberger: Herr Bundespräsident Koller hat natürlich recht, dass ausser einer redaktionellen Aenderung noch sonst eine Idee darin versteckt war. Es hatte für mich aber keinen Sinn, den Hasen aufzuscheuchen.

Es geht darum: Zur Klarheit des Grundbuches müsste aus dem Grundbuchblatt ersichtlich sein, welche Liegenschaften diesem bäuerlichen Bodenrecht unterstehen, das in sehr vielfältiger Weise auf die Geschäfte mit den Liegenschaften Einfluss nimmt.

Da scheint es mir – wie das heute bereits der Fall ist –, dass eine Anmerkung «landwirtschaftliche Liegenschaft» die Uebereinstimmung zwischen Raumplanung und Grundbuch für den Laien, aber auch für den Notar, für den Geometer, für alle, die sich damit befassen müssen, klarstellen würde.

Ich möchte darauf beharren und bitte Sie, diesem Antrag zuzustimmen, damit aus dem Grundbuch wirklich ersichtlich ist: Hier ist eine Belastungsgrenze zu beachten; hier gilt ein anderes Erbrecht; hier gelten alle diese Vorkaufsrechte und Bestimmungen, die wir in dieses Gesetz einpacken.

Bundespräsident **Koller**: Mir lag vor allem daran, mir über den Inhalt des Antrages im klaren zu sein. Der Antrag von Herrn Hänsenberger bedeutet, dass auch kleinste Grundstücke zwingend im Grundbuch als zugehörig zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe angemerkt werden müssen. Ich gebe zu, dass er den Vorteil der absoluten Rechtssicherheit hat. Der Bundesrat hat ursprünglich gedacht, dies sei bei ganz kleinen Grundstücken unverhältnismässig. Aber ich möchte keine grundsätzliche Opposition machen.

Abs. 1 – Al. 1

Angenommen – Adopté

Abs. 2 – Al. 2

Angenommen gemäss Antrag Hänsenberger
Adopté selon la proposition Hänsenberger

Art. 91

Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 92

Schoch, Berichterstatter: Artikel 92 muss zurückgestellt werden, weil er mit dem Bewilligungs- bzw. Einspracheverfahren in Bezug steht.

Zustimmung – Adhésion

Art. 93

Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 94, 95

Antrag der Kommission
Streichen
Proposition de la commission
Biffer

Schoch, Berichterstatter: Hier können wir es uns mit der Begründung für einmal sehr einfach machen. Sie ersehen aus der Fahne, was der Bundesrat vorschlägt, nämlich Strafnormen für Verstösse gegen Vorschriften im BGBB. Die Kommission ist eindeutig davon ausgegangen, im BGBB sei kein Platz für Strafbestimmungen. Wenn man der Auffassung wäre, die Tatbestände könnten tatsächlich so gravierend sein, dass Strafandrohungen gesetzlich vorgesehen werden müssten, wären solche Bestimmungen ins Strafgesetzbuch einzubauen. In das vorliegende Gesetz aber will die Kommission keine Strafbestimmungen aufnehmen. Sie hat daher die Artikel 94 und 95 gestrichen. Das ganze dritte Kapitel würde demgemäss aus dem Gesetz herausfallen.

Angenommen – Adopté

Art. 96, 97

Schoch, Berichterstatter: Die Artikel 96 und 97 müssen zurückgestellt werden.

Zustimmung – Adhésion

Art. 98

Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Schoch, Berichterstatter: Artikel 98 umfasst eine ganze Reihe von Gesetzesbestimmungen aus dem Bereich des Zivilgesetzbuches, des Obligationenrechtes und des Landwirtschaftsgesetzes, die angepasst werden müssen. Aus der Sicht der Kommission besteht kein Anlass, zu diesen rein formalen Gesetzesanpassungen lange Ausführungen zu machen. Ich beantrage Ihnen daher, dem bundesrätlichen Antrag zuzustimmen.

Hänsenberger: Ich darf eine kurze Bemerkung zum Artikel 218 des Obligationenrechtes, Seite 31 auf der Fahne, machen. Fast unbemerkt und wenig kommentiert wird mit dieser Vorlage ein Instrument abgeschafft, das bis jetzt reibungslos funktioniert hat und im Markt um bäuerliches Land eine anerkannte Bedeutung hatte: die Sperrfrist von zehn Jahren in der Landwirtschaft.

Die Botschaft des Bundesrates erwähnt diese Streichung sehr kurz, lässt nur durchblicken, dass dieses Instrument überholt sei. In der Kommission gab es zu dieser Streichung kein Wortbegehren und keine Erklärung.

Es wundert mich, dass wenige Monate, nachdem wir beim nichtlandwirtschaftlichen Boden eine Sperrfrist als richtig betrachtet und in den Sofortmassnahmen als Hauptpunkt eingeführt haben, dieses bewährte Instrument nun sang- und klanglos beseitigt wird.

Wenn es mit dem Bewilligungsverfahren oder mit der Möglichkeit, Einspruch zu erheben, dabei bleiben müsste, dass jedermann, der ein Interesse geltend macht, als zur Einsprache berechtigt betrachtet wird, wäre dann nicht zu fragen: Könnte diese Sperrfrist nicht auch jetzt, kurz und verständlich, eingeführt werden, damit sie den handhabenden Behörden als Vorschrift gelten würde? Kurze Besitzesdauern würden nur ausnahmsweise bewilligt werden – wie bis heute –, was bestimmt auch Einfluss hätte auf die Kaufwilligkeit.

Ich stelle keinen Antrag. Die Streichung dieser Sperrfrist ist nicht unbegreiflich, doch es lag mir daran, im Rat festzuhalten, dass damit ein Instrument, das sich bewährt hat, fallengelassen wird.

Bundespräsident **Koller**: Die Verwaltung macht mich darauf aufmerksam, Herr Ständerat Hänsenberger, dass wir in der Kommission, in der Beilage 20, zu diesem Problem ausführlich Stellung genommen haben.

Angenommen – Adopté

Art. 99

Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 100

Antrag der Kommission
Abs. 1

Die Erbteilung richtet sich nach dem Recht, das bei der Eröffnung des Erbgangs gegolten hat; wird das Teilungsbegehren nicht innert Jahresfrist seit Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellt, so gilt in jedem Fall das neue Recht.

Abs. 2 – 5

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 100

Proposition de la commission
Al. 1

.... la succession; si toutefois le partage n'est pas demandé dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, seul le nouveau droit lui sera applicable.

Al. 2 – 5

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Schoch, Berichterstatter: In Artikel 100 wird das Uebergangsrecht im privatrechtlichen Bereich geregelt. Sie sehen, dass die Kommission zu Absatz 1 eine Ergänzung beschlossen hat und Ihnen beantragt, diese aufzunehmen.

Ursprünglich hat der Bundesrat vorgeschlagen, dass sich die Erbteilung nach demjenigen Recht zu richten hat, das bei der Eröffnung des Erbganges gilt. Wir kennen aber in unserem Zivilrecht – das ist Ihnen bekannt – keine Vorschrift, die die Durchführung der Erbteilung innerhalb einer bestimmten Frist verlangen würde. Das hat zur Folge, dass Erbteilungen nicht selten über Jahre oder sogar Jahrzehnte hinaus pendent blei-

ben, nicht durchgeführt werden. Das könnte demgemäss die Konsequenz nach sich ziehen, dass für eine Erbteilung, die erst nach Jahren oder Jahrzehnten abgewickelt wird, noch das alte Recht zur Anwendung gelangen muss. Das kann nicht sinnvoll sein.

Die Kommission hat deshalb einen zweiten Teilsatz in Absatz 1 eingefügt, wonach dann, wenn innerhalb Jahresfrist seit Inkrafttreten des neuen Gesetzes kein Teilungsbegehren gestellt worden ist, in jedem Falle das neue Recht anzuwenden ist. Es kommt also auf den Zeitpunkt des Teilungsbegehrens an, nicht auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Teilung.

*Abs. 1 – 3, 5 – Al. 1 – 3, 5
Angenommen – Adopté*

Abs. 4 – Al. 4

Bundespräsident Koller: Da die Vorlage sowieso zurückgewiesen ist, mache ich Sie darauf aufmerksam, dass offenbar eine Bereinigung unterblieben ist. Der Absatz 4, die Vormerkung von Gewinnansprüchen, ist nach Inkrafttreten des Gesetzes ausgeschlossen. Dieser Absatz muss gestrichen werden, weil wir diese Möglichkeit in Artikel 35 Absatz 2 wieder aufgenommen haben.

Schoch, Berichterstatter: Dieser Hinweis ist absolut richtig. Ich beantrage Ihnen, Absatz 4 zu streichen.

*Angenommen gemäss Antrag Schoch
Adopté selon la proposition Schoch*

Art. 101

Schoch, Berichterstatter: Die Behandlung wird zurückgestellt.

Zustimmung – Adhésion

Art. 102

*Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral*

Angenommen – Adopté

Schönenberger: Sie haben heute den ganzen dritten Titel zur Ausarbeitung eines Bewilligungsverfahrens an die Kommission zurückgewiesen. Das bedeutet, dass weitere Sitzungen der Kommission abgehalten werden müssen, und es veranlasst mich, Rückkommen auf Artikel 30 Absatz 1 Buchstabe c und Absatz 2 Buchstabe c, Artikel 31 Buchstabe b und Artikel 32 Absatz 2 zu beantragen. Sie brauchen sich nicht zu ängstigen. Diese Artikel bilden eine Einheit und behandeln den Problemkreis «Veräusserung durch Einbezug eines Grundstückes in die Bauzone, Fälligkeit des Gewinnanspruches und Bemessung des Gewinns». Sie haben gestern den Grundsatzenscheid mit 15 zu 16 Stimmen für den Antrag der Minderheit gefällt.

Ich kann mich jeweils ohne weiteres damit abfinden zu unterliegen. Ich glaube aber, dass die ganze Problematik, die in diesen Artikeln steckt, es rechtfertigt, in der Kommission nochmals darüber zu diskutieren.

Ich verweise auf das Votum von Herrn Jagmetti, der gestern erklärt hat, Land müsse eingezont werden und die Konsequenzen daraus seien zu ziehen, wenn das Land für die Ueberbauung geeignet sei und der Grundeigentümer der Einzonung zugestimmt habe. Mit diesem Vorschlag bin ich einverstanden.

Ich störe mich aber nach wie vor an der Tatsache, dass ein Grundeigentümer, dessen Land gegen seinen Willen eingezont worden ist, nach 15 Jahren verpflichtet ist, seinen Miterben den Gewinnanteil auszuzahlen; ich bin dagegen, weil das dazu führt, dass man diesen Grundeigentümer damit zwingt, sein Land zu verkaufen und sich somit seiner landwirtschaftlichen Existenz zu berauben.

Diese Bestimmung geht zu weit und darf nicht hingenommen

werden, insbesondere nachdem wir mit dieser Vorschrift ins Raumplanungsrecht eingreifen und diese Problematik im Rahmen des Raumplanungsgesetzes – bei der Revision des Raumplanungsgesetzes – geregelt werden müsste.

Ich habe gestern im privaten Gespräch mit dem Kommissionspräsidenten gehört, dass es wohl besser gewesen wäre, wenn wir in der Kommission die beiden Fälle auseinandergehalten hätten; auf der einen Seite den Fall, wo der Grundeigentümer der Einzonung zugestimmt hat – der soll die Härte des Gesetzes zu spüren bekommen –, auf der anderen Seite aber jenen Fall, wo der Grundeigentümer sich gegen die Einzonung gewehrt hat. Diesen dürfen wir nicht mit einer solchen Bestimmung dazu zwingen, sein Heimwesen aufs Spiel zu setzen.

Ich weiss, es gibt allenfalls Uebergangsfälle, wo die beiden Bereiche ineinander übergreifen. Es ist auch möglich, dass sich einer zu Unrecht gegen eine Einzonung wehrt; das kann vorkommen, wenn sein Land beispielsweise mitten im Baugebiet liegt. Aber nachdem die Kommission ohnehin tagen muss, wäre es richtig, wenn wir uns über diese Frage noch einmal unterhalten und Ihnen dann weitere Anträge unterbreiten könnten.

Ich bitte Sie, meinem Antrag auf Rückkommen auf die genannten Artikel, die in sich eine Einheit bilden, zuzustimmen.

Jagmetti: Wenn ich das Wort verlangt habe, so nur um klarzustellen, dass Herr Schönenberger in bezug auf die Einzonung die Sache ein bisschen verdreht hat. Ich habe nie gesagt, dass Land in die Bauzone eingezont werden soll, wenn ein Grundeigentümer dies will und sich sein Land dafür auch eignet. Wie die Bauzone abzugrenzen ist, hängt natürlich von raumplanerischen Ueberlegungen ab. Der Vorschlag der Expertenkommission geht dahin, dass Land in der Bauzone, das nicht überbaut werden soll und das sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignet, in die Uebergangszone ausgezont werden soll. Es war also der umgekehrte Vorgang, den ich angeführt habe. Ich musste das klarstellen, damit kein Missverständnis entsteht.

Zimmerli: Ich möchte dem Rückkommensantrag opponieren. Der Rat hat gestern zwar knapp mehrheitlich, aber immerhin mehrheitlich meinem Antrag und damit der Minderheit zugestimmt, diese Bestimmungen wieder aufzunehmen, also nicht zu streichen. Zwar waren die Reihen etwas gelichtet, aber wir haben gewusst, was wir taten. Wenn Sie zurückweisen, provozieren Sie erneut eine Diskussion über eine Frage, die selbstverständlich im Zweitrat noch einmal diskutiert werden muss. Dafür haben wir nach meinem Dafürhalten den Zweitrat.

Das ist das materielle Argument. Das formelle: Wenn Sie jetzt zurückweisen, bekommen wir Schwierigkeiten hinsichtlich des Ablaufs der Kommissionsberatungen beider Räte. Die Meinung beim Rückweisungsantrag, dem Sie für den öffentlich-rechtlichen Bereich zustimmten, war, dass der Nationalrat mit der Kommissionsberatung vom ersten und vom zweiten Titel beginnen kann. Dies würde in Frage gestellt, wenn Sie weitere Rückkommensanträge genehmigen würden.

Ich beantrage Ihnen deshalb, den Rückkommensantrag abzulehnen.

Bundespräsident Koller: Ich habe gegen den Rückweisungsantrag keine Einwendungen. Einmal wurde die Frage Einsprache- oder Bewilligungsverfahren an die Kommission zurückgewiesen. Gestern sagte ich zur Frage, die hier zur Diskussion steht, dass nach Meinung des Bundesrates der Stein der Weisen noch nicht gefunden ist. Die Meinungen sind hier auch sehr kontrovers. Der Punkt ist für das Schicksal der Vorlage besonders wichtig. Gleichzeitig werden die ersten Vernehmlassungsergebnisse im Rahmen der Vernehmlassung über das neue Raumplanungsgesetz eingehen. Der Bundesrat hätte aber gegen diesen Antrag nichts einzuwenden.

Abstimmung – Vote

Für den Rückkommensantrag Schönenberger	20 Stimmen
Dagegen	10 Stimmen

Präsident: Herr Schönenberger hat seinen Rückkommensantrag gestellt, um die Artikel 30 bis 32 zur Beratung an die Kommission zurückzuweisen. Er hat dies bereits begründet. Der Rückweisung an die Kommission wird aus der Mitte des Rates nicht opponiert.

B. Bundesgesetz über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf)
Loi fédérale sur la révision partielle du code civil (droits réels immobiliers) et du code des obligations (vente d'immeubles)

Detailberatung – Discussion par articles

Titel und Ingress

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre et préambule

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Ziff. I Art. 660 Randtitel, 660a (neu), 660b (neu), 668 Abs. 3 (neu), 681, 681a (neu), 681b (neu), 682 Randtitel, Abs. 1 und 3, 683, 703 Abs. 3, 857 Abs. 2, 885 Abs. 2 und 3, 944 Abs. 3, 961a (neu), 969 Abs. 1

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Ch. I art. 660 note marginale, 660a (nouveau), 660b (nouveau), 668 al. 3 (nouveau), 681, 681a (nouveau), 681b (nouveau), 682 note marginale, al. 1 et 3, 683, 703 al. 3, 857 al. 2, 885 al. 2 et 3, 944 al. 3, 961a (nouveau), 969 al. 1

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 970

Antrag der Kommission

Randtitel

C. Oeffentlichkeit des Grundbuchs

I. Auskunftserteilung und Einsichtnahme

Abs. 1

Jedermann ist berechtigt, darüber Auskunft zu erhalten, wer als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist.

Abs. 2

Mehrheit

Wer ein Interesse glaubhaft macht oder wer amtliche Statistiken erstellt, hat Anspruch darauf, dass ihm Einsicht in das Grundbuch gewährt oder dass ihm daraus ein Auszug erstellt wird.

Minderheit

(Ziegler)

.... macht, hat Anspruch:....

Art. 970

Proposition de la commission

Note marginale

C. Publicité du registre foncier

I. Communication de renseignements et consultation

Al. 1

Chacun a le droit d'apprendre qui est inscrit comme propriétaire d'un immeuble au registre foncier.

Al. 2

Majorité

Celui qui justifie de son intérêt, ou qui établit des statistiques officielles, a le droit de consulter le registre foncier ou de s'en faire délivrer des extraits.

Minorité

(Ziegler)

.... son intérêt a le droit

Schoch, Berichterstatter: So locker Ihr Kommissionspräsident die Beratungen dieses Bundesgesetzes B bis jetzt über sich ergehen lassen konnte, so schwierig wird es nun bei der Beratung der Artikel 970 und 970a, und zwar war es das bereits in der Kommission. Es ist, als hätte hier etwas Aehnliches wie ein Prüfstein oder ein Gesellenstück für den Kommissionspräsidenten eingebaut werden wollen. Sie ersehen das auch aus den zahlreichen Aenderungen – Mehrheits- und Minderheitsanträge –, welche die Kommission gegenüber der bundesrätlichen Vorlage vorgenommen hat.

In Artikel 970 ZGB geht es um die Oeffentlichkeit des Grundbuchs und in Artikel 970a (neu) um die Frage der Publikation von Handänderungen, und zwar nicht nur mit Bezug auf landwirtschaftliche Grundstücke, sondern generell.

Artikel 970 lautet im geltenden Recht:

Absatz 1: «Das Grundbuch ist öffentlich.»

Absatz 2: «Wer ein Interesse glaubhaft macht, kann verlangen, dass ihm näher zu bezeichnende Blätter samt den zugehörigen Belegen in Gegenwart eines Grundbuchbeamten vorgelesen oder dass ihm Auszüge aus solchen ausgefertigt werden.»

Absatz 3: «Die Einwendung, dass jemand eine Grundbucheintragung nicht gekannt habe, ist ausgeschlossen.»

Soweit die jetzt geltende gesetzliche Regelung in Artikel 970.

Zum Antrag des Bundesrates, und zwar zunächst zu Absatz 1 von Artikel 970: Die Kommission hat klar und kompromisslos befunden, der bundesrätliche Vorschlag sei unbrauchbar. Die Kommission hat daher einen neuen Vorschlag zu Absatz 1 ausformuliert – allerdings in Zusammenarbeit mit der Verwaltung –, den Sie jetzt als Kommissionsantrag auf der Fahne nachlesen können. Danach ist jedermann berechtigt, darüber Auskunft zu erhalten, wer als Eigentümer eines Grundstückes im Grundbuch eingetragen ist.

Die Kommission ist der Meinung, dass diese Formulierung sinnvoller, klarer ist und besser gehandhabt werden kann als das, was heute im Absatz 1 von Artikel 970 steht, nämlich einfach die Regelung der Oeffentlichkeit des Grundbuchs, die dann doch keine eigentliche Oeffentlichkeit ist.

Die Kommission beantragt Ihnen, diesem Absatz 1 von Artikel 970 in der neu vorliegenden Form zuzustimmen.

Bundespräsident **Koller:** Es ist tatsächlich so, dass diese Neuformulierung von Artikel 970 bzw. auch 970a eine eigentliche Leidensgeschichte hinter sich hat. Am Anfang dieser Leidensgeschichte stand diese bundesgerichtliche Rechtsprechung, die es den Kantonen verboten hat – mangels gesetzlicher Grundlage –, Handänderungen künftig überhaupt zu veröffentlichen. Das hat den damaligen Bundesrat dann veranlasst, diese von Ihrem Herrn Präsidenten als unbrauchbar taxierte Lösung vorzuschlagen.

Wir sind selbstverständlich auch der Meinung, dass dieser bundesrätliche Vorschlag inzwischen tatsächlich überholt ist, vor allem durch das bodenrechtliche Sofortprogramm, das Sie im letzten Herbst verabschiedet haben, namentlich durch Artikel 8 des sogenannten Sperrfristbeschlusses.

Aufgrund dieser neuen Lage – mit der ja bereits die Möglichkeit der erneuten Veröffentlichung der Handänderungen geschaffen wurde – haben wir dann in Zusammenarbeit mit Ihrer Kommission diese beiden neuen Artikel 970 und 970a vorgeschlagen. Zu den Details werde ich mich nachher äussern.

Randtitel, Abs. 1 – Note marginale, al. 1

Angenommen – Adopté

Abs. 2 – Al. 2

Schoch, Berichterstatter: Der Minderheitsantrag von Herrn Ziegler umfasst nur einen bescheidenen Satzteil. An sich beantragt Ihnen hier die Kommission in Uebereinstimmung mit Herrn Ziegler, dass die Regelung bezüglich des Einsichtnahmerechtes neu formuliert werden muss. Die Kommission

sagt, dass jeder einen Anspruch auf Einsicht in das Grundbuch hat, der ein Interesse glaubhaft machen kann. Wer ein Interesse glaubhaft machen kann, der hat Anspruch darauf, dass ihm Einsicht in das Grundbuch gegeben wird oder dass ihm aus dem Grundbuch ein Auszug erstellt wird. Es geht also um einen Interessennachweis.

Der Antrag Ziegler geht dahin, dass die im Antrag der Mehrheit zusätzlich enthaltene Einschlebung, wonach auch Anspruch auf Einsicht in das Grundbuch geltend machen kann, wer «amtliche Statistiken erstellt», gestrichen wird.

Die Kommissionsmehrheit ging, gestützt auf einen Entscheid des Bundesgerichtes, davon aus, dass es sinnvoller sei, gleich im Gesetzestext zu sagen, die Erstellung amtlicher Statistiken sei auch ein Interessennachweis, der genügen müsste, um Einsicht in das Grundbuch zu erhalten. Herr Ziegler ist der Auffassung, das müsse gar nicht ausdrücklich im Gesetz gesagt werden, sondern das könne gegebenenfalls durch den Departementsvorsteher hier zuhanden der Materialien erwähnt werden.

Herr Bundesrat Koller hat an der Kommissionssitzung bestätigt, dass er bereit wäre, eine derartige Erklärung abzugeben. In der Tat kann man sich schon die Frage stellen, ob es nicht genügen würde, wenn Herr Bundesrat Koller die Erklärung in den Materialien deponiert und der Rat dann dem Antrag von Herrn Ziegler Folge leisten würde. Die Differenzen sind an sich unerheblich. Aber immerhin ist es eine leichtere, eingängigere Formulierung, wenn nicht eigens auf die amtlichen Statistiken verwiesen wird.

Ich muss den Entscheid darüber, ob Sie der Mehrheit oder dem Antrag Ziegler folgen wollen, eigentlich dem Rat überlassen.

Bundespräsident **Koller**: Wir sind materiell vollständig einig. Es muss nur Klarheit darüber bestehen, dass das Interesse, amtliche Statistiken zu erstellen, auch ein schützenswertes Interesse ist. Das ist aufgrund der Systematik des Gesetzes an sich nicht ganz selbstverständlich, weil hier vom individuellen Interesse des einzelnen ausgegangen wird und es sich bei den amtlichen Statistiken eher um ein Interesse der Allgemeinheit handelt. Aber wenn diesbezüglich Klarheit besteht und vor allem Herr Ziegler sich mit dieser Interpretation einverstanden erklärt, dann sollten sich später keine Probleme daraus ergeben.

Ziegler, Sprecher der Minderheit: Ich beantrage Ihnen, in Artikel 970 den Teil des Absatzes 2 «... oder wer amtliche Statistiken erstellt...» zu streichen.

Es geht hier um das Recht der Einsichtnahme, um den Anspruch auf Einsichtnahme ins Grundbuch. Die Mehrheit Ihrer Kommission will demjenigen, der amtliche Statistiken erstellt, eine Sonderstellung einräumen. Es ist nicht ganz richtig, wenn man sagt, er fällt dann einfach unter die Formulierung «Wer ein Interesse glaubhaft macht», sondern es heisst «oder wer amtliche Statistiken erstellt», wird also gesondert geregelt.

Wer amtliche Statistiken erstellt, muss demzufolge nicht ein Interesse glaubhaft machen, damit er Einsicht in das Grundbuch erhält, sondern lediglich behaupten, eventuell nachweisen, dass er amtliche Statistiken erstellt.

Ich verweise darauf, dass das geltende Recht seit 1912 diese Sonderstellung nicht gebraucht hat. Wohl verweist man jetzt auf bundesgerichtliche Rechtsprechung. Aber das Bundesgericht sagt lediglich, dass Statistiken erstellen in diesem Interesse inbegriffen sein muss. Man muss doch prüfen können, ob wirklich ein Interesse da ist oder nicht.

Im übrigen hat auch die Vorlage des Bundesrates – Sie haben es gehört – diese Sonderstellung nicht für notwendig erachtet. Es ist erst in der Kommission aufgenommen worden. Ich weiss, dass es hier nicht um etwas Weltbewegendes geht. Aber ich wehre mich dagegen, dass ohne jeglichen ersichtlichen Grund Sonderrechte zugestanden werden.

Frage: Wer hätte Anspruch auf Einsicht als Statistiker? Jeder, der amtliche Statistiken erstellt, nicht etwa jeder, der beauftragt ist, amtliche Statistiken zu erstellen. Wer nachweist, dass er amtliche Statistiken erstellt – denn amtlich kann es ja erst sein, wenn ein «amtlicher» Auftrag vorliegt –, bekommt Ein-

sicht. Er muss kein Interesse haben, sondern nur nachweisen, dass er eine Statistik erstellt.

Was ist eine amtliche Statistik? Das weiss man offenbar nicht genau. Wenn man aber unter «amtlicher Statistik» eine solche versteht, die von einer Behörde oder von einer Amtsstelle in Auftrag gegeben wird, ist nicht ersichtlich, weshalb damit das Interesse nicht glaubhaft gemacht werden kann.

Beim Grundbuchamt müsste doch der Statistiker, der amtliche Statistiken erstellt, einen Auftrag vorweisen, und daraus wäre ersichtlich, ob das Interesse vorhanden ist. Auf jeden Fall wäre aus diesem Auftrag ersichtlich, ob er überhaupt den Auftrag hat, eine Statistik zu erstellen, die das Grundbuch berührt. Wir sagen im Gesetz ja nicht einmal, dass es das Grundbuch sein muss. Wir sagen nur: Wer amtliche Statistiken erstellt, kann schnüffeln. Dieser Passus ist nicht nötig. Wer ein Interesse hat, und wer tatsächlich amtliche Statistiken erstellen muss und dazu einen Auftrag hat, kann das Interesse nachweisen und braucht keine Sonderregelung. Auch angesichts unserer heutigen Vergangenheitsbewältigung kann man solche Sonderrechte nicht noch in einem Gesetz festnageln. Ich beantrage Ihnen, diesen Passus zu streichen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit	23 Stimmen
Für den Antrag der Mehrheit	1 Stimme

Art. 970a (neu)

Antrag der Kommission

Randtitel

II. Veröffentlichungen

Abs. 1

Die Kantone veröffentlichen innert angemessener Frist den Erwerb des Eigentums an Grundstücken. Der Erwerb durch Erbgang wird nicht veröffentlicht.

Abs. 2 Bst. a – c

Mehrheit

Die Veröffentlichung umfasst:

- die Nummer, die Fläche, die Art und die Ortsbezeichnung des Grundstücks sowie die Art der in der Liegenschaftsbeschreibung aufgeführten Gebäude;
- die Namen und den Wohnort oder den Sitz der Personen, die das Eigentum veräussern, und derjenigen, die es erwerben;
- das Datum des Eigentumserwerbs durch den Veräusserer.

Minderheit

(Ziegler, Cottier, Reymond)

Die Veröffentlichung umfasst:

- die Grundstücksnummer, die Gemeinde, in der das Grundstück liegt, und die Liegenschaftsbeschreibung;
-
- Streichen

Abs. 2 Bst. d

Mehrheit

Ablehnung des Antrages der Minderheit

Minderheit

(Zimmerli, Jaggi, Rhinow, Weber)

- bei Miteigentum den Anteil und bei Stockwerkeigentum die Wertquote.

Abs. 3

Die Kantone können die Veröffentlichung weiterer Angaben, namentlich der Gegenleistung, vorsehen und auf die Veröffentlichung des Erwerbs kleiner Flächen sowie geringfügiger Anteile oder Wertquoten verzichten. Im Falle einer Erbteilung, eines Erbvorbezugs, eines Ehevertrags oder einer güterrechtlichen Auseinandersetzung dürfen nur die Angaben nach Absatz 2 veröffentlicht werden.

Art. 970a (nouveau)

Proposition de la commission

Note marginale

II. Publications

Al. 1

Les cantons publient dans un délai approprié les acquisitions de propriété immobilière. Les acquisitions faites par voie de succession ne sont pas publiées.

Al. 2 let. a – c

Majorité

La publication porte sur:

- le numéro de l'immeuble, sa surface, sa nature et son lieu de situation ainsi que sur la nature des bâtiments mentionnés dans l'état descriptif;
- Les noms et le domicile ou le siège des personnes qui aliènent la propriété et de celles qui l'acquièrent;
- La date de l'acquisition de la propriété par l'aliénateur.

Minorité

(Ziegler, Cottier, Reymond)

La publication porte sur:

- Le numéro de l'immeuble, la commune dans laquelle l'immeuble est situé et l'état descriptif de l'immeuble;
-
- Biffer

Al. 2 let. d

Majorité

Rejeter la proposition de la minorité

Minorité

(Zimmerli, Jaggi, Rhinow, Weber)

- Les parts de copropriété et de propriété par étages.

Al. 3

Les cantons peuvent prévoir la publication d'autres données, notamment de la contre-prestation, et renoncer à publier les acquisitions de petites surfaces ou de parts de copropriété ou de propriété par étages d'importance minime. Seules les données mentionnées au deuxième alinéa peuvent être publiées en cas de partage successoral, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage ou de liquidation de biens.

Schoch, Berichterstatter: Artikel 970a regelt etwas Neues, nämlich die Veröffentlichung von Handänderungen. Wir hatten bisher im ordentlichen Recht keine derartige Bestimmung. Im bundesrätlichen Sofortmassnahmenprogramm ist dann eine zeitlich befristete Regelung beschlossen worden. Diese zeitlich befristete Regelung muss jetzt durch eine definitive Lösung abgelöst werden, es müssen klare, präzise Rechtsgrundlagen und eindeutige Voraussetzungen geschaffen werden.

Ich beantrage Ihnen, abschnittsweise vorzugehen und bei Absatz 2 Buchstabe um Buchstabe zu diskutieren und zu entscheiden.

Absatz 1 allerdings ist unbestritten.

Randtitel, Abs. 1 – Note marginale, al. 1

Angenommen – Adopté

Abs. 2 Bst. a – Al. 2 let. a

Schoch, Berichterstatter: Litera a formuliert das, was eine Veröffentlichung umfassen soll. Sie sehen auf der Fahne, wie und worin sich die Formulierungen von Mehrheit und Minderheit unterscheiden. Dabei muss ich Ihnen offen gestehen, dass es mir vorkommt, als ob es sich um einen Expertenstreit handeln würde. Die Mehrheit hat sich dem Bundesrat angeschlossen und möchte in Anlehnung an Artikel 655 ZGB formulieren. Die Minderheit ist der Auffassung, die Formulierung, wie sie im Text der Mehrheit nachzulesen ist, sei von der Ausgestaltung her zu wenig verständlich, zu wenig klar, zu wenig präzise, zu wenig fassbar.

Für mein Verständnis sind die beiden Zusammenfassungen dessen, was die Veröffentlichung umfassen soll, nicht in grundlegenden Punkten voneinander verschieden.

Die Frage, ob die Grundstücksfläche zur Liegenschaftsbeschreibung gehört oder nicht, ist eine Frage, die vielleicht sogar noch interpretations- und auslegungsfähig wäre. Die

Frage, ob die Gemeinde ausdrücklich erwähnt werden muss, in der das Grundstück sich befindet, das die Hand gewechselt hat, oder ob sich das von selbst versteht, ist wie die Frage, ob das zum Beispiel in der Grundstücksnummer enthalten ist, für mein Verständnis von eher administrativer und damit von sekundärer Bedeutung.

Ich persönlich könnte mit der Formulierung der Mehrheit wie auch mit der Formulierung der Minderheit leben. Die Mehrheitsformulierung hat einfach den Vorzug, dass sie abgestützt ist auf Artikel 655 des Zivilgesetzbuches.

Ziegler, Sprecher der Minderheit: Ich gebe zu, dass es hier nicht um etwas Grundlegendes geht. Die Minderheit ist aber der Meinung, dass der Vorschlag der Mehrheit zu weit geht, dass man gemäss dem Vorschlag der Mehrheit Unnötiges publiziert, von dem man überhaupt nicht weiss, warum man es publiziert.

Ich meine, der Grundsatz sollte sein, dass nur das publiziert wird, was unbedingt erforderlich ist. Man muss sich vorstellen: Wenn man Riesenbeschreibungen usw. für jedes Grundstück veröffentlichen muss, muss das Amtsblatt ganz wesentlich erweitert werden. Deshalb sollte man nur veröffentlichen, was unbedingt notwendig ist. Und in dieser Litera a ist das aufgezählt, was notwendig ist.

Der Antrag der Mehrheit erfordert einen grösseren Verwaltungsaufwand, und dazu kommt, dass der Private, also derjenige, der eine Liegenschaft erwirbt oder veräussert, die Kosten der Publikation übernehmen muss. Je länger diese Publikation ist, um so höher sind die Kosten, und es ist immerhin – auch wenn diese Kosten nicht ins Immense steigen – unangenehm und hart, wenn man für etwas bezahlen muss, was nicht publiziert werden müsste.

Bundespräsident **Koller**: Es macht uns die grösste Mühe, überhaupt einen Unterschied zwischen diesen beiden Vorschlägen herauszudividieren. Unseres Wissens umfasst der Begriff «Liegenschaftsbeschreibung» der Minderheit auch die Fläche und die sich darauf befindlichen Gebäude, wie sie auch im Antrag der Mehrheit enthalten sind, so dass man boshaft sogar sagen könnte, die Minderheit habe einen Punkt mehr, weil sie die Gemeinde ausdrücklich erwähnt. Aber die Nummern der Liegenschaften sind ohnehin gemeindeweise bestimmt. Es ist also wirklich gehupft wie gesprungen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	12 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	7 Stimmen

Abs. 2 Bst. b – Al. 2 let. b
Angenommen – Adopté

Abs. 2 Bst. c – Al. 2 let. c

Schoch, Berichterstatter: Gemäss Buchstabe c des Antrags der Mehrheit müsste in die Publikation auch das Datum des Erwerbs des veräusserten Grundstückes aufgenommen werden. Es müsste also in der Publikation erwähnt werden, wann der Verkäufer das fragliche Grundstück seinerzeit erworben hat.

Ich persönlich kann mich des Eindrucks nicht ganz erwehren, dass diese Bestimmung, die da in den Absatz 2 von Artikel 970 hineingerutscht ist, ein bisschen ein Relikt aus dem Sofortmassnahmen-Denken darstellt. Aber man kann durchaus auch gute, namhafte Gründe dafür geltend machen, dass die Publikation um das Datum des Eigentumserwerbs angereichert wird. Von zentraler Bedeutung ist aber dieses Datum nach meiner Auffassung insbesondere deswegen nicht mehr, weil ja, wie wir gehört haben, die Sperrfrist für die Wiederveräusserung mit dem neuen Recht abgeschafft wird.

Ziegler, Sprecher der Minderheit: Die Minderheit beantragt, Buchstabe c zu streichen, und zwar weil er nicht nötig ist. Auf jeden Fall ist Buchstabe c kein geeignetes Instrument, um Kaskadenverkäufe zu verhindern. Man will mit Buchstabe c –

der Kommissionspräsident hat nur so nebenbei darauf hingewiesen – rasche Verkäufe aufzeigen. Aber entweder erhält man die Bewilligung, rasch wieder zu verkaufen – und dann darf man das auch tun –, oder nicht. Man muss doch nicht über die Publikation noch angeprangert werden, weil man etwas getan hat, was man ja tun darf. Deshalb glauben wir, dass dieser Passus nicht nötig ist und gestrichen werden muss.

Bundespräsident **Koller**: Ich möchte Ihnen doch beliebt machen, der Mehrheit zuzustimmen.

Natürlich lassen sich Kaskadenverkäufe mit dieser Offenlegung, mit dieser Transparenz, nicht vermeiden. Aber das Datum des Erwerbs durch den Veräusserer ist doch sehr wichtig für die Transparenz auf dem Bodenmarkt. Auch als Basis für künftige bodenpolitische Massnahmen ist es von Bedeutung, wie oft und wie rasch Grundstücke ihren Eigentümer wechseln. Wir haben gerade beim bodenrechtlichen Sofortprogramm letztes Jahr diese allzu grossen Lücken in der Bodenstatistik als schweren Nachteil empfunden. Es liegt daher wirklich im Interesse der Transparenz, dass Buchstabe c im Gesetz bleibt.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	20 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	2 Stimmen

Abs. 2 Bst. d – Al. 2 let. d

Schoch, Berichterstatter: Ich muss Ihnen zunächst erläutern, was die Annahme des Minderheitsantrages zur Folge hätte.

Wird gemäss der Minderheit Buchstabe d in das Gesetz aufgenommen, dann heisst es beim Verkauf eines Miteigentumsanteils beispielsweise: «ein Viertel Miteigentumsanteil», «ein Zehntel Miteigentumsanteil» oder «ein Zwanzigstel Miteigentumsanteil». Wird Buchstabe d nicht beschlossen, heisst es einfach: «Miteigentumsanteil» an dieser und dieser Liegenschaft. Andernfalls ist in der Publikation noch der Bruchteil zu erwähnen. Bei Stockwerkeigentumsanteilen wird die Publikation bei Annahme von Buchstabe d beispielsweise lauten: «Stockwerkeigentumsanteil Wertquote 32 Promille». Andernfalls heisst es einfach: «Stockwerkeigentumsanteil». Das ist der Unterschied.

Ob dieser Unterschied von zentraler Bedeutung ist oder nicht, möchte ich bezweifeln. Den Entscheid überlasse ich dem Rat. Die Kommission ist der Meinung, auf Buchstabe d, auf diese Präzisierungen, könne verzichtet werden.

Zimmerli, Sprecher der Minderheit: Es handelt sich in der Tat nicht um eine zentrale Differenz, aber die Minderheit ist der Meinung, dass man im Interesse der Transparenz und mit Blick auf die Durchsetzung von Absatz 3 – also der Publikation der wesentlichen Elemente durch die Kantone, der ja insbesondere allenfalls auch eine Preisüberwachung garantieren sollte – auf diese Präzisierung nicht verzichten sollte.

Wie wollen Sie prüfen, ob der Preis übersetzt ist, wenn man nicht angibt, welcher Miteigentumsanteil Gegenstand des Betrages war oder wie gross die anteilige Quote oder der Stockwerkeigentumsanteil war? Das, die Transparenz, ist der einzige Grund, warum wir Ihnen beantragen, diese Bestimmung aufzunehmen.

Bundespräsident **Koller**: Ich möchte Ihnen empfehlen, der Minderheit zuzustimmen, und zwar aus dem genannten Grund der Transparenz. Wenn Sie das nicht tun, gehen Sie nämlich bei Miteigentum und Stockwerkeigentum in der Transparenz weniger weit als bei gewöhnlichen Grundstücken. Nachdem Sie vorhin bei Buchstabe a der Mehrheit zugestimmt haben, so dass also bei gewöhnlichen Grundstücken auch die Fläche veröffentlicht werden muss, wäre es nicht kohärent, wenn derartig präzisierende Angaben bei Stockwerkeigentum und Miteigentum vollständig fehlen würden. Es würde bei diesen speziellen Eigentumsformen zu einer weniger weit führenden Transparenz führen. Das scheint mir unlogisch. Sachlich wäre eine solche Privilegierung dieser

Eigentumsformen in bezug auf die Offenlegung nicht gerechtfertigt.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit	16 Stimmen
Für den Antrag der Mehrheit	10 Stimmen

Abs. 3 – Al. 3

Schoch, Berichterstatter: Absatz 3 ist unbestritten; die Kommission beantragt Ihnen, diesem Absatz zuzustimmen.

Bundespräsident **Koller**: Der Bundesrat ist einverstanden.

Angenommen – Adopté

Art. 973 Abs. 2 (neu), 976, 46 Abs. 3 (neu), Ziff. II, III
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 973 al. 2 (nouveau), 976, 46 al. 3 (nouveau), ch. II, III
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Gesetzentwurfes	24 Stimmen (Einstimmigkeit)
---------------------------------	--------------------------------

Präsident: Die Abschreibung der persönlichen Vorstösse nehmen wir erst vor, wenn auch der Gesetzentwurf A fertig beraten ist.

An den Nationalrat – Au Conseil national

89.719

Postulat Rhinow

Begleituntersuchung Sofortmassnahmen Bodenpolitik Suivi des mesures urgentes dans le domaine foncier

Wortlaut des Postulates vom 28. November 1989

Die in der Herbstsession 1989 von den eidgenössischen Räten beschlossenen Sofortmassnahmen im Bereich der Bodenpolitik sind auf Ende 1994 befristet.

Ich erachte es als unerlässlich, dass zu diesem Sofortprogramm eine systematische, nach Regionen gegliederte Begleituntersuchung über dessen Auswirkungen angeordnet wird.

Im Rahmen einer differenzierten Betrachtungsweise sind nicht nur die Effekte der verschiedenen Massnahmen des Sofortprogrammes nach den Regeln der Gesetzesevaluation, sondern auch jene der Marktkräfte (z.B. beim Hypothekenzins) aufzuzeigen.

Der Bundesrat wird deshalb aufgefordert, ohne Verzug eine fachlich ausgewiesene Institution mit dieser Begleituntersuchung zu beauftragen.

Texte du postulat du 28 novembre 1989

Les mesures d'urgence prises par les deux Chambres fédérales durant la session d'automne 1989 dans le domaine foncier ne seront valables que jusqu'à fin 1994.

Je demande instamment que les effets de ce programme d'ur-

Bäuerliches Bodenrecht

Droit foncier rural

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1990
Année	
Anno	
Band	II
Volume	
Volume	
Session	Frühjahrssession
Session	Session de printemps
Sessione	Sessione primaverile
Rat	Ständerat
Conseil	Conseil des Etats
Consiglio	Consiglio degli Stati
Sitzung	11
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	88.066
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	21.03.1990 - 08:30
Date	
Data	
Seite	235-253
Page	
Pagina	
Ref. No	20 018 604

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.
Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.
Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.