

**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme  
**Band:** 12 (1955)  
**Heft:** 3  
  
**Artikel:** Das neue Bodenrecht  
**Autor:** Stalder, E.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-783175>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 09.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Das neue Bodenrecht

### Einleitung

Mehr als irgend ein Zweig der Volkswirtschaft ist die Landwirtschaft mit Grund und Boden verknüpft, aber auch den Naturgesetzen unterworfen. Mögen Schulung und Kenntnisse des Bauernstandes verbessert, mögen die Methoden der Bebauung vervollkommen werden, Grundelement der Urproduktion bleibt stets der Boden, der ihr zur Verfügung steht, mit seiner verschiedenartigen Beschaffenheit und Fruchtbarkeit, mit den Einflüssen der Jahreszeiten, von Sonne und Regen, Wärme und Frost. Die in der Natur selbst begründeten Faktoren lassen sich nicht ändern, und auch der Verbesserung des Bodens und der Steigerung seiner Ertragsfähigkeit durch technische Mittel sind Grenzen gesetzt.

So springt die elementare Bedeutung des Grund und Bodens für das Schicksal der Landwirtschaft und der in ihr tätigen Bevölkerungskreise in die Augen. Zu ihm weisen alle die mannigfachen und sich mehrenden Probleme, welche die Entwicklung in diesem Bereich mit sich gebracht hat, eine nähere oder fernere Beziehung auf; sie lassen sich nie völlig von ihm trennen. Im Zusammenhang damit hat sich die Erkenntnis Bahn gebrochen, dass der landwirtschaftlich nutzbare Boden die besondere Aufmerksamkeit des Gesetzgebers verdient, und die Erfahrung hat gelehrt, dass Fehlgriffe des Gesetzgebers und falsche Bodenpolitik sich am Bauernstand und am ganzen Volk rächen. Wohl bleibt nach unserem Rechts- und Wirtschaftssystem auch der kulturfähige Boden zum grössten Teil Gegenstand des Privateigentums. Aber er soll, angesichts seiner eminenten volkswirtschaftlichen Bedeutung, nicht wie beliebiges Eigentum behandelt werden, soll nicht als Ware gelten, über die nach freiem Belieben verfügt werden kann.

Die einigermassen stabile wirtschaftliche Entwicklung der schweizerischen Landwirtschaft wurde seit Beginn dieses Jahrhunderts nicht nur durch zwei Weltkriege unterbrochen, sondern in der Zwischenzeit auch durch die Krise der dreissiger Jahre gestört. Ungesunde Erscheinungen machten sich in zunehmendem Masse geltend, insbesondere die Jagd nach landwirtschaftlichen Heimwesen mit Preistreibern, Ueberzahlungen und nicht selten daraus folgender Ueberschuldung. Die Lage spitzte sich in einer Weise zu, dass, auch abgesehen von der staatlichen Intervention in gewissen Gebieten der Produktion, der Versorgung der Bevölkerung und der Preisgestaltung, die Landwirtschaft nicht mehr sich selber überlassen werden konnte.

### Bisherige gesetzgeberische Massnahmen

Die der Landwirtschaft drohende Gefahr und die Schwierigkeiten, vor die sich viele Landwirte gestellt sahen, veranlassten die Bundesbehörden mehrfach, auf dem Gebiete der Rechtssetzung einzugreifen. Es sind zu erwähnen, aus der dem letzten Kriege vorangegangenen Krisenzeit, der *dringliche*

*Bundesbeschluss vom 13. April 1933 über vorübergehende rechtliche Schutzmassnahmen für notleidende Bauern*, der bald durch denjenigen vom 28. September 1934 ersetzt wurde. Dieser Bundesbeschluss wurde mehrfach verlängert, zuletzt durch den Bundesratsbeschluss vom 17. Dezember 1943, der die Ueberbrückung zum Entschuldungsgesetz schuf.

Einen anderen Schutzgedanken, nämlich der möglichsten Verhütung der Spekulation mit landwirtschaftlichen Gütern, diente die Einführung einer *Sperrfrist*, d. h. des Verbotes, landwirtschaftliche Grundstücke vor Ablauf von sechs Jahren seit dem Erwerb als Ganzes oder in Stücken zu veräussern. Am 19. Januar 1940 erliess der Bundesrat den *Beschluss über Massnahmen gegen die Bodenspekulation und die Ueberschuldung sowie zum Schutze der Pächter*, der sukzessive am 20. Dezember 1940, am 7. November 1941, am 29. Oktober 1943 und am 25. März 1946 teils ergänzt und erweitert, teils wieder eingeschränkt wurde. Der Beschluss unterwirft die Uebertragung des Eigentums an landwirtschaftlichen Grundstücken einer behördlichen Genehmigung. Er hat weiter für diese Grundstücke die Belastungsgrenze eingeführt, wonach eine neue Belastung im allgemeinen nur bis zur Höhe des Schätzwertes, d. h. des Ertragswertes mit einem allfälligen Zuschlag von höchstens 25 Prozent gestattet wird. Die entgeltliche Liegenschaftsvermittlung bedarf einer von der kantonalen Behörde zu erteilenden Konzession. Für Pachtverträge wurde eine minimale Dauer von fünf Jahren vorgeschrieben und das Kündigungsrecht eingeschränkt; der letzte Beschluss hat jedoch nur eine dreijährige Minimaldauer der Pachtverträge beibehalten und im übrigen auf den Pächterschutz verzichtet.

Dauernde Massnahmen hat das *Bundesgesetz vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen* gebracht, das auf den 1. Januar 1947 in Kraft getreten ist. Die Entschuldung selbst, d. h. die Tilgung und Amortisation der den Schätzwert übersteigenden Grundpfandforderungen, wird sich freilich im Einzelfall in einem Zeitraum von 20 bis 25 Jahren abwickeln und dann abgeschlossen sein. Wirklich bleibenden Charakter haben dagegen die Massnahmen, die das Gesetz zur Verhütung künftiger Ueberschuldung vorsieht, und zwar allgemein, unabhängig davon, ob ein Kanton die Entschuldung auf seinem Gebiet überhaupt durchführt.

### Das neue Bodenrecht

Das *Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes* vom 12. Juni 1951 will:

1. Den bäuerlichen Grundbesitz als Träger eines gesunden und leistungsfähigen Bauernstandes schützen;
2. Die Schaffung und Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe begünstigen;
3. Die Bodennutzung fördern;
4. Die Bindung zwischen Familie und Heimwesen festigen.

Es sucht diese Ziele zu erreichen durch eine behördlichen Kontrolle des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Heimwesen und Liegenschaften im Sinne eines amtlichen Einspracheverfahrens, ein Zugrecht der Nachkommen und der Ehefrau bei Veräusserung an einen Dritten, die Konzessionspflicht der Liegenschaftenvermittlung, eine Mindestdauer für Pachtverträge über landwirtschaftliche Liegenschaften und ein erleichtertes Nachlassverfahren mit der Möglichkeit des Einbezuges ungedeckter Pfandforderungen, sowie der Anordnung einer Betriebsaufsicht. Schliesslich gestattet das Gesetz den Kantonen, unter Berücksichtigung der Vorschriften über die regionale Planung, zu bestimmen, ob, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Form für Verminderung des Kulturlandes bei Veräusserungsgeschäften Ersatz zu leisten sei.

Das Gesetz findet auf Liegenschaften Anwendung, die ausschliesslich oder vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Auf Waldgrundstücke ist es anwendbar, soweit sie zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehören. Dasselbe gilt für die im Grundbuche aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte. Die Kantone können die Anwendung des Gesetzes auf Bauzonen, die für die Entwicklung einer Ortschaft unentbehrlich sind, ausschliessen. Der Kanton Solothurn hat beispielsweise von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und in seinem Gesetz betreffend den Vollzug des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 23. November 1952 bestimmt, dass das Vorkaufsrecht nach Art. 6 des BG auf Bauzonen im Sinne von § 9 des kantonalen Baugesetzes keine Anwendung finde. Im übrigen finden die Bestimmungen des Vorkaufsrechtes auf alle landwirtschaftlichen Gewerbe oder Liegenschaften über 1 ha Anwendung. Käufe unter 1 ha werden auf spätere Käufe angerechnet, falls sie mit den früheren Käufen zusammen 1 ha übersteigen, unterliegen sie ebenfalls den Bestimmungen des Vorkaufsrechtes. Das Vorkaufsrecht steht nach dem kantonalen solothurnischen Einführungsgesetz, wenn sich keine anderen vorkaufsberechtigten Verwandten für die Uebernahme interessieren, auch den Geschwistern, oder, wenn solche verstorben sind, an deren Stelle ihren Nachkommen zu, sofern sie das landwirtschaftliche Gewerbe selbst bewirtschaften wollen und hiefür geeignet erscheinen. Zur Sicherung und Förderung der Viehsommerungsmöglichkeiten im Berggebiet besteht im Kanton Solothurn an privaten Weibetrieben zugunsten von Alp- und Viehzuchtgenossenschaften des Kantons ein Vorkaufsrecht, das im Range den Vorkaufsrechten der Verwandten nachgeht.

Der Kanton Solothurn hat von der Ermächtigung Gebrauch gemacht, für sein Gebiet gegen Kaufverträge über landwirtschaftliche Heimwesen oder zu einem solchen gehörende landwirtschaftliche Liegenschaften ein Einspracheverfahren durchzuführen. Leider ist die Formulierung des entsprechenden § 6 des Gesetzes betreffend den Vollzug des BG höchst unglücklich, indem nach dem Wortlaut des kantonalen Gesetzes nur dann Einspruch erhoben werden kann, wenn die verkaufte Fläche mehr als

1 ha beträgt. Im Gegensatz zu den Bestimmungen über das Vorkaufsrecht können hier frühere Käufe unter 1 ha nicht angerechnet werden. Es ist somit möglich, das Einspracheverfahren auf recht einfache Art zu umgehen, indem ein landwirtschaftliches Gewerbe in Stücken von weniger als 1 ha verkauft wird.

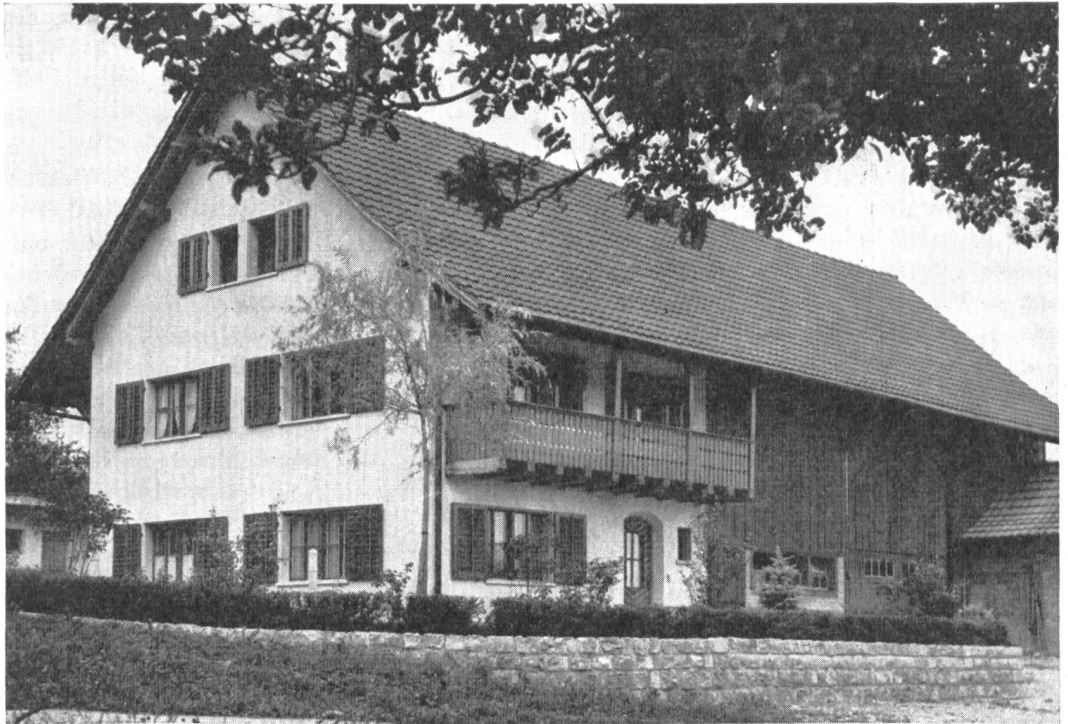
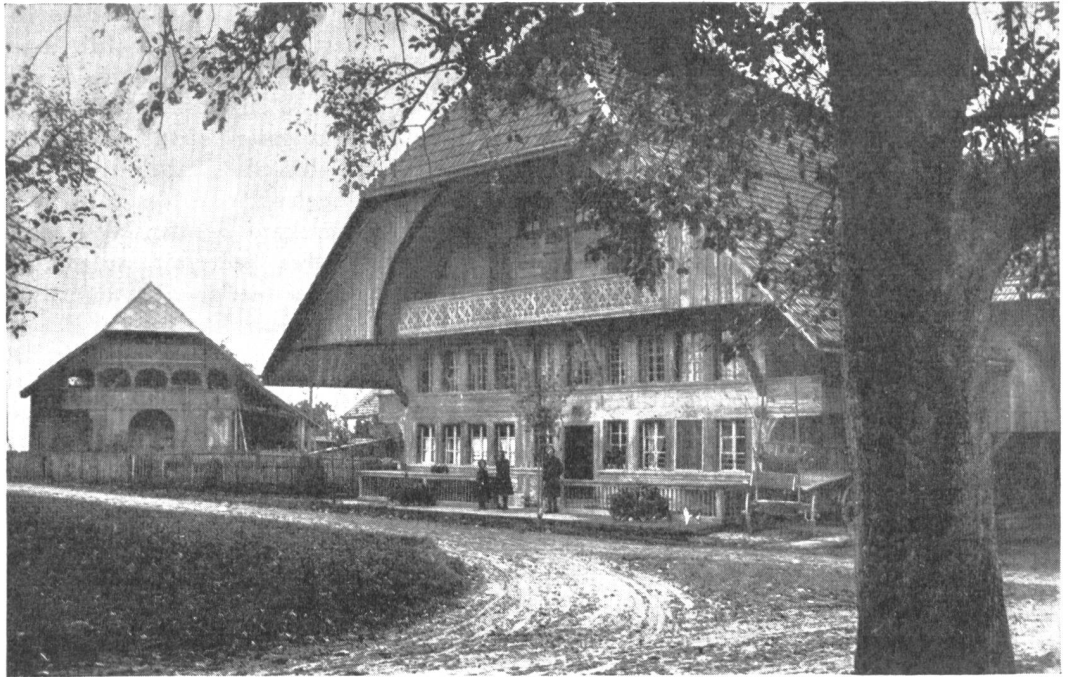
Die gewerbmässige Vermittlung des Abschlusses von Kauf- und Tauschverträgen über landwirtschaftliche Liegenschaften sowie der gewerbmässige Nachweis von Gelegenheiten zum Abschluss solcher Verträge bedarf im Kanton Solothurn einer staatlichen Bewilligung, die vom kantonalen Landwirtschaftsdepartement nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen erteilt wird. Die Bewilligung ist persönlich und kann jederzeit widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen ihrer Erteilung weggefallen sind oder der Makler sich einer Tätigkeit schuldig gemacht hat, die auf eine Verletzung oder Umgehung des Gesetzes hinzielt.

In bezug auf die Pacht beschränkt sich das BG über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes auf zwei Abänderungen des vor 1952 geltenden Rechtes. Art. 23 bemisst die Minimaldauer der Pachtverträge auf drei Jahre. Aus wichtigen Gründen kann im Kanton Solothurn das Landwirtschaftsdepartement eine kürzere Dauer bewilligen. Wurde eine kürzere Dauer vereinbart oder der Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so gilt er von Gesetzes wegen für drei Jahre, sofern nicht binnen drei Monaten nach Antritt der Pacht ein Gesuch an die Behörde gerichtet wird. Pachtverträge, die einzelne Parzellen von weniger als 36 a Fläche zum Gegenstand haben, sind im Kanton Solothurn von der Bewilligungspflicht befreit. Der Kanton Solothurn hat keine besonderen Bestimmungen über die Verpachtung von Alpweiden aufgestellt. Die zweite Aenderung des geltenden Rechtes, die das Bundesgesetz in Art. 26 enthält, geht dahin, für die landwirtschaftliche Pacht den Grundsatz des Art. 281 OR preiszugeben, dass Kauf die Pacht bricht. Wird der Pachtgegenstand nach Abschluss des Pachtvertrages vom Verpächter veräussert oder ihm auf dem Wege des Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahrens entzogen, so tritt der Erwerber an Stelle des Verpächters in die sich aus dem Pachtverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Werden aber verpachtete landwirtschaftliche Grundstücke unmittelbar zu Bauzwecken oder zu öffentlichen Zwecken veräussert oder vom neuen Eigentümer zur Selbstbewirtschaftung erworben, so kann der Pächter die Fortsetzung des Pachtvertrages von dem Dritten nur fordern, wenn dieser sie übernommen hat. Ausdrücklich muss hervorgehoben werden, dass diese Aenderungen nur für Pachtverträge über landwirtschaftliche Grundstücke gelten. Hinsichtlich anderer Pachtobjekte bleiben die unveränderten Art. 281 und 282 OR in Kraft.

Mit den Bestimmungen des sechsten Abschnittes will das Gesetz einen Schutz der Landwirte gegen unwirtschaftliche Zwangsverwertungen schaffen, einerseits durch ein abgeändertes Nachlassverfahren, andererseits durch die Möglichkeit der Anord-

Abb. 1 und 2.  
Landwirtschaftliche Bauten helfen in entscheidender Weise mit, das Bild unserer Heimat zu prägen. Hier zwei gute Beispiele:

Oben ein traditionelles Bauernhaus im Emmental, unten eine neuzeitliche, mit Unterstützung der öffentlichen Hand errichtete Siedlung im Aargauer Jura.



In der schweizerischen Landwirtschaft sind im Vergleich zum Ausland sehr hohe Gebäudekosten investiert, die sich auf die Produktenpreise naturgemäss verteuern auswirken. Der Aenderung des ungünstigen Verhältnisses sind aus verschiedenen Gründen (Klima, hohe Baukosten und Lebensstandard usw.) enge Grenzen gesetzt. Um so wichtiger ist, dass ein fortschrittliches, den heutigen schwierigen Zeitumständen angepasstes Bodenrecht den Bestand der erhaltungswürdigen Betriebe sichert. Dieses Ziel liegt nicht nur im Interesse eines gesunden Bauernstandes, sondern bedeutet eine Lebensnotwendigkeit für das Land.

Ferner gilt es, den Ertrag durch die zielbewusste Förderung und Durchführung von Bodenverbesserungen zu steigern. Die Erfahrung zeigt, dass die heutigen Subventionsansätze vielfach nicht genügen. Die dem Grundeigentum verbleibende Belastung ist zu hoch und nicht tragbar, so dass nur wenig neue Bodenverbesserungen beschlossen werden. Diesem unbefriedigenden Zustand, der sich bei einer erneuten Sperrung der Grenzen sehr schwerwiegend auswirken würde, kann nur abgeholfen werden, wenn die öffentliche Hand ihre Leistungen erhöht. Auf der andern Seite wird man aber im allseitigen Interesse verlangen müssen, dass mit dem meliorierten Land nicht Spekulationsgewinne gemacht werden können. Diese im Grunde gerommen selbstverständliche Forderung lässt sich nicht leicht verwirklichen. Wenn aber Bodenverbesserung (Güterregulierung) und Ortsplanung gleichzeitig durchgeführt und aufeinander abgestimmt werden, ist das Problem lösbar. Mögen sich Planungsfachleute und Bodenverbesserungsorgane im Interesse des Ganzen zu vermehrter Zusammenarbeit finden und mögen, soweit nötig, die gesetzlichen Grundlagen verbessert werden.

nung einer Betriebsaufsicht bei mangelhafter Wirtschaftsführung des Bauern. Die Eigenart des Nachlassverfahrens liegt in der Möglichkeit, auch die Pfandschulden einbeziehen zu können. Diese Notwendigkeit hat sich seit Jahrzehnten sowohl für die Landwirtschaft als auch für die Hotellerie erwiesen. Beiden Wirtschaftszweigen kann mit einem gewöhnlichen Nachlassvertrag nach den Bestimmungen des Schuldbetreibungsgesetzes nicht nachhaltig geholfen werden, weil die pfandgedeckten Schulden vom Nachlass nicht berührt werden und der Gläubiger jederzeit für sie wieder eine Betreibung einleiten kann. Dem Schuldner muss daher eine Kapitalstundung gewährt werden, verbunden mit mehr oder weniger weitgehenden Zinserleichterungen. Immerhin darf dem Schuldner das Pfandnachlassverfahren nur unter bestimmten, strengen Bedingungen bewilligt werden. Er muss glaubhaft machen, dass er ohne eigenes Verschulden die Pfandforderungen und ihre Zinsen nicht voll bezahlen kann, dass die als Pfand bestellten Grundstücke ihm zum Fortbetrieb des Landwirtschaftsgewerbes und somit zur Fristung seiner Existenz notwendig sind und schliesslich, dass er oder seine Familie der Hilfe würdig ist.

Die Betriebsaufsicht, die in den Art. 38 bis 43 des Gesetzes geregelt ist, knüpft an schon Bestehendes an. Der Bundesbeschluss von 1934 über rechtliche Schutzmassnahmen ermächtigte die Nachlassbehörde, wenn sie im Sanierungsverfahren ihren Entscheid traf, den Schuldner zu einer den Verhältnissen angemessenen Buchführung zu verpflichten und ausserdem seinen Betrieb der Aufsicht durch einen Vertreter der Bauernhilfsorganisation oder eine andere geeignete Persönlichkeit zu unterstellen.

Eine Einmischung in die Führung eines Betriebes kann sich, allgemein betrachtet, unter zwei Gesichtspunkten rechtfertigen: einmal dann, wenn die Betriebsführung Mängel aufweist, die den vermögensrechtlichen Zerfall befürchten lassen, andererseits, wenn der notleidende Betriebsinhaber bereits durch rechtliche Massnahmen entlastet worden ist und es nun gilt, den Erfolg der Sanierung zu sichern und die Gläubiger vor weiteren Verlusten zu schützen. Das Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes versteht die Betriebsaufsicht im ersten Sinne. Sie soll für den Eigentümer eines landwirtschaftlichen Heimwesens angeordnet werden, das für ihn und seine Familie die wesentliche ökonomische Existenzgrundlage bildet, und sie verfolgt den Zweck, ihn zu einer bessern Wirtschaftsführung anzuleiten und die drohende Zwangsverwertung des Heimwesens zu verhüten. Ergeben sich in einem landwirtschaftlichen Betriebe fortgesetzt Rückschläge und vermag der Bauer die Schwierigkeiten nicht mehr selbst zu meistern, besteht aber Aussicht, dies durch eine verbesserte Betriebsführung zu erreichen, so sollte die Möglichkeit bestehen, diesen Weg zu versuchen.

Führt er zum Erfolg, so ist die Existenz des Bauern und seiner Familie gerettet.

Die Betriebsaufsicht wird auf mindestens zwei Jahre angeordnet, kann jedoch auf insgesamt höchstens vier Jahre verlängert werden. Hat sie sich bis dahin als nutzlos erwiesen, so ist anzunehmen, dass auch ihre Fortdauer nicht zum Ziele führen würde. Sie kann auf Antrag eines Gläubigers oder des Beraters jederzeit aufgehoben werden, wenn der Schuldner den ihm auferlegten Verpflichtungen oder den Anordnungen des Beraters zuwiderhandelt.

Die Auswirkungen des BG auf die Bestrebungen der Orts- und Regionalplanungen und auf die Landwirtschaft können noch nicht mit Sicherheit beurteilt werden. Art. 3 des Bundesgesetzes räumt den Kantonen die Möglichkeit ein, die Anwendbarkeit des Gesetzes auf städtische Verhältnisse auszuschliessen. Der Kanton Solothurn z. B. hat von dieser Möglichkeit, wie oben erwähnt, Gebrauch gemacht. Ob dies die Planungsbestrebungen in den betreffenden Ortschaften intensivieren wird, dürfte die Zukunft zeigen.

Neben der Sperrfrist, die durch das Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes auf zehn Jahre verlängert worden ist, vermag das Einspruchsverfahren dem landwirtschaftlichen Boden einen recht kräftigen Schutz zu verleihen, wenn auch hier einige Lücken bestehen. Das Einspruchsverfahren greift indessen nur Platz, wenn die Kantone ein bezügliches Einführungsgesetz erlassen. Einspruch gegen einen Kaufvertrag kann insbesondere erhoben werden:

a) wenn der Käufer ein Heimwesen oder eine Liegenschaft offensichtlich zum Zwecke der Spekulation oder des Güteraufkaufs erwirbt;

b) wenn ein Landwirt über den Bedarf hinaus weiteren landwirtschaftlichen Boden aufkauft und

c) wenn durch den Verkauf ein landwirtschaftliches Gewerbe seine Existenzfähigkeit verliert, es sei denn, die Liegenschaft werde zur Ueberbauung oder zur gewerblichen oder industriellen Ausnutzung des Bodens verkauft und eigne sich hierfür, oder die Aufhebung des landwirtschaftlichen Gewerbes lasse sich aus andern wichtigen Gründen rechtfertigen.

Dem Verkauf ist die freiwillige Versteigerung gleichgestellt.

Aus dem Gesagten geht hervor, dass beim Vorliegen eines entsprechenden kantonalen Einführungserlasses — vor allem die Spekulation mit landwirtschaftlichem Boden — verhindert werden kann. Auch ein Güteraufkauf, und zwar sowohl durch den Nichtlandwirt als auch durch den Landwirt, kann weitgehend verhindert werden. Diese Tatsache dürfte für die Planung von einer gewissen Bedeutung sein. Aus Erfahrung weiss man ja, wie nachteilig Spekulationsabsichten einzelner Grundeigentümer und die Aufkaufstendenzen gewisser Kreise für das Zustandekommen von Orts- und Regionalplanungen sind.