



VSA Verein Schweizerischer Archivarinnen und Archivare  
AAS Association des Archivistes suisses  
AAS Associazione degli archivisti svizzeri  
UAS Uniuon da las archivarias e dals archivaris svizzers

Koordinationskommission

**KOORDINATIONSKOMMISSION**

**Volkswirtschaft (G 20)**

## Bäuerliches Bodenrecht

### Zusammenfassung

Das bäuerliche Bodenrecht wurde in weiten Teilen erstmals 1947 durch das Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (LEG) vom 12. 12. 1940 schweizweit geregelt. 1994 wurde das LEG durch das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) abgelöst.

Beide Gesetze führten zu einem beachtlichen Aktenaufkommen, insbesondere in Kantonen mit bedeutender Landwirtschaft. Ein Teil der Unterlagen fällt dabei bei kommunalen oder halbstaatlichen Behörden (Gemeinderäte, Kommissionen) an.

Als wichtigste Aktenkategorien sind zu nennen:

- a) Ausnahmegewilligungen betr. Unterschreitung der Sperrfrist bei Handänderungen (fiel 1994 mit dem LEG dahin) und betr. Überschreitung der hypothekarischen Belastungsgrenze
- b) Schätzungsakten gemäss LEG resp. BGBB
- c) Bewilligungen gemäss BGBB betr. Realteilungen und Erwerb (seit 1994)
- d) Unterstellungen und Entlassungen aus dem bäuerlichen Bodenrecht
- e) Akten aus Rekursinstanz- und Aufsichtstätigkeit.

Bei den Kategorien d) und e) wird integrale Archivierung empfohlen, bei den übrigen kann man sich auf die Archivierung eines Samples beschränken, insbesondere dann, wenn eine Entscheidsammlung vorhanden ist. Das Sample sollte bei allen Aktenkategorien gleich ausgestaltet werden. Aus praktischen Gründen wird dabei mit Vorteil die Ablageart der Unterlagen berücksichtigt.

### 1. Einleitung

Das bäuerliche Bodenrecht bildet ein Teilgebiet des Zivilrechts und umfasst verschiedene rechtliche Elemente: bäuerliches Erbrecht, Sperrfrist, Vorkaufsrecht, Zerstückelungsverbot, Belastungsgrenze, Einspruchsverfahren etc.

Die verschiedenen kantonalen Rechtstraditionen im Bodenrecht, deren Bedeutung für Landschaftsnutzung und Sozialstruktur hoch einzuschätzen ist, wurden 1912 durch das schweizerische ZGB abgelöst. Im ZGB dominierte der Grundsatz, dass „der Bauer über sein Land frei verfügen, es verkaufen, aufteilen und beliebig hoch mit Pfandrechten belasten könne“ (Bbl 1948 I, 22).

Die negativen Folgen dieser freiheitlichen Regelung – Güterzersplitterung und Überschuldung – versuchte man seit 1933 durch verschiedene notrechtliche Erlasse einzudämmen. Der bedeutendste war das Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (LEG) vom 12. 12. 1940, das jedoch erst 1947 in Kraft trat.

Umfassend geregelt wird die Materie seit 1994 durch das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), welches das LEG ablöste und erweiterte. Das Jahr 1994 stellt deshalb in diesem Bereich eine wichtige Zäsur dar.

LEG und BGBB führten bei der Umsetzung in den Kantonen zu einem beträchtlichen Aktenaufkommen. Dieses Papier zählt die wichtigsten Aktenkategorien auf und gibt Empfehlungen für deren archivische Behandlung ab.

## **2. Rechtliche Grundlagen**

### **2.1 Bund**

#### **2.1.1 Periode vor 1994**

Das Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (LEG) vom 12. 12. 1940 (BS 9, 80) bestand aus mehreren Teilen. Der erste Teil regelte die Unterstellung von Heimwesen und Grundstücken unter das Gesetz und die Schätzung des Ertragswertes, der dritte Teil bezweckte die Verhütung künftiger Überschuldung durch Einschränkungen bei der hypothekarischen Belastung, im Erbrecht und im Grundstückverkehr. Der umfangreiche zweite Teil behandelte die spezifischen Fragen der Entschuldung durch aufzustellende kantonale Tilgungskassen.

Konkretisiert wurde das LEG durch zwei zugehörige Verordnungen vom 16. 11. 1945, wobei die erste (BS 9, 112) die Entschuldung, die zweite (BS 9, 145) die Verhütung der Überschuldung zum Inhalt hatte. Eine weitere Ausführungsbestimmung war der Bundesratsbeschluss vom 30. 8. 1946 über die Verteilung der Einlagen im eidgenössischen Entschuldungsfonds an die Kantone (BS 9, 157).

Alle diese Erlasse traten auf Jahresbeginn 1947 in Kraft.

Eine Erweiterung erfuhr das LEG 1953 durch das Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. 6. 1951 (AS 1952, 403), welches v. a. das Vorkaufsrecht zugunsten des Ehegatten und der Eltern des Verkäufers mit sich brachte.

#### **2.1.2 Periode seit 1994**

Die beiden Bundesgesetze wurden auf den 1. 1. 1994 durch das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. 10. 1991 (AS 1993, 1410; Botschaft in Bbl 1988 III, 953) ersetzt. Es brachte u. a. Einschränkungen bei der Teilung und Zerstückelung sowie beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke.

Gleichzeitig mit dem BGBB trat auch die Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. 10. 1993 (AS 1993, 2904) mit Ausführungsbestimmungen zum Ertragswert, zur Anmerkung im Grundbuch und zur Rechtspflege in Kraft.

## **2.2 Kantone**

### **2.2.1 Periode vor 1994**

Nur 6 Kantone schufen die Voraussetzungen für die eigentliche Entschuldung und erliessen Vollzugsbestimmungen zum zweiten Teil des LEG: ZH, BE, LU, SO, BL, NE.

- Bsp. Kt. LU: Am 25. 11. 1947 erliess der Grosse Rat ein Dekret zur Schaffung einer Tilgungskasse, die der Kantonalbank übertragen wurde. Diese war wohl für die finanzielle Abwicklung verantwortlich, während die Luzerner Bauernhilfskasse (heute Landwirtschaftliche Kreditkasse LKK) die eingehenden Entschuldungsgesuche zu genehmigen oder abzuweisen hatte.
- Bsp. Kt. ZH: Am 22. 1. 1948 wurde eine Verordnung 2 zum LEG erlassen, die eine kant. Tilgungskasse konstituierte. Diese wurde der Zürcher Bauernhilfskasse angegliedert.
- Die allgemeinen Teile des LEG dagegen führten zu zahlreichen kantonalen Ausführungsbestimmungen und zu einem beträchtlichen Aktenaufkommen:
- Bsp. Kt. LU: Vollzugsverordnung vom 13. 2. 1947
- Bsp. Kt. ZH: Verordnung über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 5. 12. 1946, ersetzt durch die Verordnung 1 zum LEG vom 18. 12. 1952

- Bsp. Kt. TG: Vollziehungsverordnung des Regierungsrats über die Verhütung der Überschuldung landwirtschaftlicher Liegenschaften vom 14. 6. 1947.

### 2.2.2 Periode nach 1994

- Bsp. Kt. LU: Es wurde kein spezieller Einführungserlass zum BGBB geschaffen, sondern 3 Paragraphen (§§ 56-58) in dem damals als Entwurf vorliegenden neuen Landwirtschaftsgesetz vom 12. 9. 1995 verwendet. Weitere Konkretisierungen erfolgten in der Landwirtschaftsverordnung vom 3. 11. 1998 (§§ 103-110).
- Bsp. Kt. ZH: Es gibt eine eigene Verordnung über den Vollzug des bäuerlichen Bodenrechts, vom 8. 12. 1993.

## 3. Zuständigkeit

### 3.1 Periode vor 1994

Der Bund war zuständig für die Gesetzgebung und die Entscheidung bei Meinungsverschiedenheiten der kantonalen Instanzen über die örtliche Zuständigkeit.

Für den Vollzug (Bewilligungsverfahren, Schätzungen) waren die Kantone zuständig, welche verschiedene kantonale Dienststellen und z. T. auch kommunale Behörden damit betrauten.

- Bsp. Kt. LU: Mit der Materie befasste Behörden waren die Gemeinderäte und das Grundbuchamt (Unterstellungen von Grundstücken unter das Gesetz), das Justizdepartement und eine Schätzungskommission resp. später das Schätzungsamt (Vornahme von Schätzungen), das Staatswirtschaftsdepartement (Ausnahmebewilligungen) sowie der Regierungsrat (Rekurse, Einschränkungen des örtlichen Geltungsbereichs).
- Bsp. Kt. ZH: Regierungsrat, Direktion der Volkswirtschaft, kant. Landwirtschaftsamt und kant. Rekurskommission.
- Bsp. Kt. TG: Regierungsrat, Landwirtschaftsdepartement, kant. Rekurskommission, kant. Liegenschaftenschätzungskommission und Gemeinderat.

### 3.2 Periode seit 1994

Der Bund regelt die Einzelheiten der Schätzung. Die letztinstanzlichen kantonalen Entscheide müssen dem Bundesamt für Justiz gemeldet werden, das gegebenenfalls beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde führen kann.

Art. 90 BGBB nennt die den Kantonen auferlegten Vollzugsaufgaben betr. landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke. Es handelt sich dabei insbesondere um:

- Ausnahmebewilligungen zum Realteilungs- und Zerstückelungsverbot
- Bewilligungen zum Erwerb
- Bewilligungen zur Überschreitung der hypothekarischen Belastungsgrenze
- Anmerkung im Grundbuch
- Durchführung der Schätzungen des Ertragswertes
- Wirken als Beschwerde- und Aufsichtsinstanz

Der Vollzug des BGBB wird in den verschiedenen Kantonen teils von Dienststellen der Verwaltung (z. B. Volkswirtschaftsdirektion, Landwirtschaftsamt, Département des finances et de l'économie, Grundbuchinspektorat), teils von speziell dafür geschaffenen Kommissionen (z. B. Bodenrechtskommission, commission foncière rurale) wahrgenommen, gewisse Aufgaben werden auch an kommunale Behörden delegiert.

- Bsp. LU: Der Kanton Luzern schuf als zuständige Behörde eine Bodenrechtskommission, die ähnlich wie die ältere Pachtrechtskommission von einem Rechtsanwalt geführt wurde.

Als Aufsichts- und Bewilligungsbehörde für Überschreitungen der Belastungsgrenze wurde das Wirtschaftsdepartement und als Behörde für die Anmerkung im Grundbuch (Feststellungsverfügungen) der Gemeinderat bestimmt. Die Bodenrechtskommission wurde auf den 1. 4. 2004 aufgehoben und ihre Aufgaben der kant. Dienststelle Landwirtschaft und Wald übertragen. Gleichzeitig wurden die Bewilligungen betr. Belastungsgrenze vom Wirtschaftsdepartement zur halbstaatlichen, als Genossenschaft öffentlichen Rechts konzipierten Institution Landwirtschaftliche Kreditkasse verschoben.

- Bsp. ZH: Der Kanton Zürich übertrug die Aufsichtsfunktion der Volkswirtschaftsdirektion, die übrigen Vollzugsaufgaben gingen allesamt an das Amt für Landschaft und Natur.

## **4. Art und Volumen der Unterlagen**

### **4.1 Aktenkategorien**

Es sind v. a. folgende Kategorien zu unterscheiden

- a) Ausnahmegewilligungen betr. Unterschreitung der Sperrfrist bei Handänderungen (fiel 1994 mit dem LEG dahin) und betr. Überschreitung der hypothekarischen Belastungsgrenze
- b) Schatzungsakten gemäss LEG resp. BGG
- c) Bewilligungen gemäss BGG betr. Realteilungen und Erwerb (seit 1994)
- d) Feststellungsverfügungen: v. a. Unterstellungen und Entlassungen aus dem bäuerlichen Bodenrecht

### **4.2 Volumen**

Die Tilgung von Pfandschulden mit staatlicher Hilfe wurde schweizweit nur in 70 Betrieben (!) durchgeführt - 35 davon allein im Kt. LU - und kann deshalb kaum zu grösserem Aktenaufkommen geführt haben (vgl. Überblick über die durchgeführte Entschuldungsaktion, in: Jahresbericht der Luzerner Bauernhilfsskassen 1952, S. 8).

Ähnlich steht es mit den Akten aus Rekursinstanz- und Aufsichtstätigkeit. Diese Unterlagen fallen auf Stufe Departement, Regierungsrat oder Verwaltungsgericht an und werden in der Regel als Bestandteil der Unterlagen dieser Behörden abgeliefert.

Dagegen können die Ausnahmegewilligungen und die Schatzungsakten in Kantonen mit bedeutender Landwirtschaft ein beachtliches Volumen erreichen. Im Kt. LU wurden beispielsweise von diesen beiden Aktenkategorien (Zeitraum: Ca. 1950-2000) je rund 15 Laufmeter ans Staatsarchiv abgeliefert. Der Umfang eines einzelnen Geschäftsdossiers ist nicht voluminös. Bei den Bewilligungen besteht es aus dem Gesuch (meist von einer Bank eingereicht), einer Stellungnahme des Gemeinderates und dem Entscheid des Departements. Die Schatzungsakten enthalten neben Festlegungen des Ertragswertes auch Kopien der Feststellungsentscheide durch die Gemeinderäte.

Mengenmässig von gewisser Bedeutung sind auch die Bewilligungen gemäss BGG betr. Realteilung und Erwerb. Im Kt. LU umfassen die entsprechenden Akten ca. 1.5 Laufmeter pro Jahr (ca. 200 Geschäftsfälle).

## **5. Überlegungen zur Bewertung und Archivierungsempfehlungen**

### **5.1 Integrale Übernahme oder Sample?**

Bei einigen Aktenkategorien ist eine integrale Übernahme angezeigt, bei anderen kann man sich auf die Archivierung eines Samples beschränken, insbesondere dann, wenn eine Entscheidsammlung vorhanden ist. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, wie „informativ“ der Entscheid ist: Enthält er auch Angaben zur Vorgeschichte, kann eine Beschränkung auf die Entscheide eher verantwortet werden.

Das Sample sollte bei allen Aktenkategorien gleich ausgestaltet werden. Aus praktischen Gründen wird dabei mit Vorteil die Ablageart der Unterlagen berücksichtigt. Im Kt. LU wurde beispielsweise ein Vorgehen mit Auswahlgemeinden gewählt, weil die Unterlagen nach Gemeinden gegliedert waren. Dabei wurden in Analogie zu anderen Unterlagen die Akten zu 5 Gemeinden (je eine Gemeinde aus jedem Amt resp. Bezirk, wobei auf die „Artenvielfalt“ geachtet wurde: neben zwei grossen Industriegemeinden zwei eher landwirtschaftlich geprägte Gemeinden aus dem Hügelland und aus dem Flachland sowie eine Agglomerationsgemeinde) zur Archivierung ausgewählt.

## **5.2 Aktenkategorien**

Das Thema wird durch die Tatsache kompliziert, dass nicht alle der hier aufgeführten Unterlagen (Aktenkategorien) bei ein und derselben Dienststelle anfallen. Unter Umständen sind sogar kommunale Behörden zuständig (im Kt. LU ist dies z. B. bei den Feststellungsverfügungen der Fall).

### **a) Ausnahmegewilligungen**

Eine rechtlich fixierte Aufbewahrungsfrist existiert nicht. Im Kt. LU wurde mit der aktenproduzierenden Stelle eine Aufbewahrungsfrist von 10 Jahren vereinbart.

Die Ausnahmegewilligung (Entscheid) selbst wird vom Grundbuchamt bei den Belegen aufbewahrt. Diese gelten als integraler Bestandteil des Grundbuches und sind deshalb zeitlich unbeschränkt aufzubewahren. Hier haben wir es also mit einer Doppelüberlieferung zu tun. Die weiteren Unterlagen (Gesuch, Stellungnahme des Gemeinderates) erscheinen nicht von so wesentlicher Bedeutung zu sein, als dass sich eine integrale Archivierung aufdrängen würde. Die Archivierung eines Samples genügt, zumal Informationen statistischer Art – allerdings mit abnehmender Detailfülle – in den Staatsverwaltungsberichten zu finden sind.

### **b) Schatzungsakten gemäss LEG bzw. BGG**

Unter der Voraussetzung, dass die Feststellungsentscheide (s. Punkt e) archiviert und die Ertragswerte von der Steuerverwaltung in den Schatzungen (Karteien oder Datenbanken) nachgeführt werden, scheint auch hier die Beschränkung auf ein Sample vertretbar.

### **c) Bewilligungen betr. Realteilungen und Erwerb**

Empfehlung: Entscheide integral, Akten in Auswahl. Evtl. ist das durch Zufallsauswahl generierte Sample durch eine inhaltliche Auswahl zu ergänzen, z. B. sämtliche Unterlagen zu Teilmengen ganzer Betriebe.

### **d) Feststellungsverfügungen**

(Unterstellung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks unter das bäuerliche Bodenrecht; Voraussetzungen einer Person für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks)

Integrale Archivierung der Verfügungen und der dazugehörigen Akten wird empfohlen. - NB: Die Feststellungsverfügungen werden durch das Grundbuchamt im Grundbuch vermerkt und bei den Belegen abgelegt, die als Bestandteil des Grundbuches gelten.

### **e) Akten aus Rekursinstanz- und Aufsichtstätigkeit**

Rechtsfähige Entscheide können an Instanzen der Verwaltungsgerichtsbarkeit weitergezogen werden. Die Unterlagen der entscheidenden Behörde sind dabei als Parteiakten anzusehen. Falls diese separat abgelegt werden, wird integrale Archivierung empfohlen. Für die Unterlagen der Gerichte gelten, sofern vorhanden, die entsprechenden Bewertungsmodelle.