

Grundbuch- und immobiliarsachenrechtliche Bestimmungen im neuen Landwirtschaftsrecht

*Rechtsnormen mit Hinweisen und Erläuterungen¹ für Grundbuch und
Notariat*

1. Grundsätze

1.1 Rechtsgrundlagen, Einleitung

Am 9. Juni 1996 hat das Schweizer Volk den neuen Landwirtschaftsartikel der Bundesverfassung (Art. 31^{octies} BV) angenommen (Erwahrungsbeschluss des BR in AS **1996** 2502 2503). Damit wurde die Grundlage zur Neuorientierung der Agrarpolitik gelegt (Übergang von einer wesentlich durch planwirtschaftliche Vorstellungen geprägten Ordnung zur marktorientierten und umweltgerecht produzierenden Landwirtschaft).

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft hat am 29. April 1998 das neue *Bundesgesetz über die Landwirtschaft* (Landwirtschaftsgesetz, LwG; SR 910.1, AS **1998** 3033) beschlossen. Das Referendum gegen diese Vorlage wurde nicht ergriffen. Der Schweizerische Bundesrat hat gestützt darauf am 7. Dezember 1998 37 neue Verordnungen erlassen. Das bisherige Gesetzes- und Verordnungsrecht wurde weitgehend aufgehoben (vgl. Anhang zum LwG, AS **1998** 3083 sowie Verordnung vom 7. Dezember 1998 über die Aufhebung von Verordnungen im Zusammenhang mit dem Inkrafttreten des neuen Landwirtschaftsgesetzes, AS **1999** 295 sowie Zusammenstellung in den Blättern für Agrarrecht 1999, 33. Jg. S. 31 ff.). Das neue Recht ist am 1. Januar 1999 in Kraft getreten (mit Ausnahme der Bestimmungen über die Milchwirtschaft, die am 1. Mai 1999, und diejenigen über die Einfuhr und das Inverkehrbringen von landwirtschaftlichen Hilfsstoffen, die am 1. August 1999 in Kraft getreten sind).

Offizielle Erläuterungen dazu finden sich in der Botschaft des Bundesrates vom 26. Juni 1996 zur Reform der Agrarpolitik, zweite Etappe, Agrarpolitik 2002, Teil I (BBI 1996 IV 1 ff.), hier kurz „Botschaft“ genannt, und in der Pressemitteilung mit Presserohstoff zu den vom Bundesrat beschlossenen Verordnungen, hier „Presserohstoff“ genannt.

Der Bundesrat hat am 12. Januar 2000 einige dieser Verordnungen bereits wieder teilweise geändert.

Die vorliegenden Erläuterungen haben für die Grundbuchführung den Charakter von Richtlinien/Empfehlungen.

Die Systematik der Darstellung folgt soweit als möglich derjenigen des Immobiliarsachenrechts.

Soweit die Überschriften zu den Artikeln in Klammern gesetzt sind, bilden sie nicht Bestandteil des amtlichen Textes.

¹ Zusammengestellt und herausgegeben vom Bundesamt für Justiz, Eidg. Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, 3003 Bern

1.2 Zweck, Begriffe und Massnahmen des Landwirtschaftsrechts

Art. 1 LwG, Zweck

Der Bund sorgt dafür, dass die Landwirtschaft durch eine nachhaltige und auf den Markt ausgerichtete Produktion einen wesentlichen Beitrag leistet zur:

- a. sicheren Versorgung der Bevölkerung;*
- b. Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen;*
- c. Pflege der Kulturlandschaft:*
- d. dezentralen Besiedelung des Landes.*

Art. 2 LwG, Massnahmen des Bundes

¹*Der Bund trifft namentlich folgende Massnahmen:*

- a. Er schafft günstige Rahmenbedingungen für Produktion und Absatz landwirtschaftlicher Erzeugnisse.*
- b. Er gilt den bodenbewirtschaftenden bäuerlichen Betrieben ökologische und gemeinwirtschaftliche Leistungen mit Direktzahlungen ab.*
- c. Er sorgt für eine sozialverträgliche Entwicklung in der Landwirtschaft.*
- d. Er unterstützt Strukturverbesserungen.*
- e. Er fördert die landwirtschaftliche Forschung und Berufsbildung sowie die Pflanzen- und Tierzucht.*
- f. Er regelt den Pflanzenschutz und die Verwendung von Hilfsstoffen.*

²*Die Massnahmen des Bundes setzen eine zumutbare Selbsthilfe voraus. Sie werden mit den Instrumenten der Regionalpolitik koordiniert.*

Art. 3 LwG, Begriff und Geltungsbereich

¹*Die Landwirtschaft umfasst:*

- a. die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung;*
- b. die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf der entsprechenden Erzeugnisse auf den Produktionsbetrieben;*
- c. die Bewirtschaftung von naturnahen Flächen.*

²*...*

Erläuterung

Im neuen Landwirtschaftsgesetz werden die wesentlichen Punkte der Reform der Agrarpolitik (Agrarpolitik 2002) festgelegt (Um- und Abbau des Grenzschatzes im Rahmen des WTO-Agrarabkommens, Ausrichtung von Direktzahlungen auf Grund eines ökologischen Leistungsausweises, nachhaltige marktkonforme Produktion).

Erstmals wird im Landwirtschaftsgesetz der Begriff der Landwirtschaft umschrieben (*Art. 3 Abs. 1*). Die Landwirtschaft wird als Tätigkeit definiert und durch die hergestellten Produkte von anderen Tätigkeiten abgegrenzt (sog. Produktmodell). Landwirtschaftliche Produkte sind pflanzliche und tierische Nahrungsmittel und Rohstoffe. Grundlegender Prozess in der Landwirtschaft ist die Gewinnung organischer Substanz durch die Photosynthese mit Tageslicht (Botschaft Ziff. 212.3, Erläuterungen zu Art. 3). Landwirtschaftliche Produkte sind demnach auch solche, die bodenunabhängig produziert werden (z.B. in Masthallen oder Treibhäuser mit hors-sol-Produktion). Der Verkauf betriebseigener Produkte gehört grundsätzlich zu den Freiheitsrechten des Landwirts und deren Verarbeitung auf dem Betrieb zur Landwirtschaft. Dies gilt auch für aufwendige Verarbeitungen bis zur Konsumreife wie die Kelterung von Wein, die Herstellung von Milchprodukten und die Schlachtung von Tieren (Botschaft a.a.O.). Das *Raumplanungsgesetz* trägt diesem neuen Modell mit der *Änderung vom 20. März 1998* (Referendumsvorlage in BBl 1998 II 1455) Rechnung, indem in der Landwirtschaftszone grundsätzlich auch Bauten für eine bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktion zonenkonform sein sollen (Art. 16a RPG, vgl. dazu Botschaft vom 22. Mai 1996 zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Ziff. 202.1 und 203.1, BBl 1996 III 512 ff.). Diese Änderung ist am 1. September 2000 in Kraft getreten (AS **2000** 2042).

Die Begriffe werden in der *Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen* (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV; SR 910.91, AS **1999** 62) definiert.

Die in der LBV umschriebenen Begriffe gelten (nur) für das Landwirtschaftsgesetz, das Getreidegesetz und die gestützt darauf erlassenen Verordnungen (Art. 1 LBV).

Die Begriffe decken sich nicht mit ähnlichen Begriffen des BGG und des LPG. So verwendet z.B. die Verordnung den Begriff „Betrieb“, der nicht gleichbedeutend ist mit demjenigen des landwirtschaftlichen Gewerbes nach BGG.

1.3 Produktionsbezogene Kataster und Register

Art. 4 LwG, Erschwerende Produktions- und Lebensbedingungen

¹*Erschwerende Produktions- und Lebensbedingungen, insbesondere im Berg- und Hügellgebiet, sind bei der Anwendung dieses Gesetzes angemessen zu berücksichtigen.*

²Das Bundesamt für Landwirtschaft (Bundesamt) unterteilt die landwirtschaftlich genutzte Fläche nach Massgabe der Erschwernisse in Zonen und führt hierzu einen Produktionskataster.

³Der Bundesrat legt die Abgrenzungskriterien fest.

Erläuterung

Bei der Anwendung des Landwirtschaftsgesetzes trägt der Bund wie bisher den erschwerenden Produktions- und Lebensbedingungen, namentlich im Berg- und Hügelgebiet Rechnung (Abs. 1). Die landwirtschaftlich genutzte Fläche der Schweiz wird deshalb in verschiedene Zonen eingeteilt (Abs. 2). Der Bundesrat hat dafür die *Verordnung über den landwirtschaftlichen Produktionskataster und die Ausscheidung von Zonen* (Landwirtschaftliche Zonenverordnung, SR 912.1, AS **1999** 404) erlassen. Als landwirtschaftliche Nutzfläche (LN), die für die Ausrichtung von Beiträgen massgeblich ist, gilt die gesamte, einem Betrieb zugeordnete pflanzenbaulich genutzte Fläche, sofern sie dem Bewirtschafter über das ganze Jahr zur Verfügung steht (Art. 14 LBV). Dabei ist nicht erheblich, ob das Land im Eigentum, in Pacht oder in Gebrauchsleihe des Bewirtschafters steht. Liegenschaften (Parzellen), die landwirtschaftliche Nutzflächen enthalten, sind grundsätzlich als landwirtschaftliche Grundstücke (Art. 2 Abs. 1 und 6 BGG) oder Grundstücke mit gemischter Nutzung (Art. 2 Abs. 2 Bst. d BGG) zu betrachten. Als landwirtschaftliche Nutzfläche gelten auch bestockte Weiden (Art. 19 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 14 Bst. b LBV). Bestockte Weiden (Wytweiden) sind Flächen, auf denen Waldbestockung und offene Weidplätze mosaikartig abwechseln und die sowohl der Vieh- als auch der Forstwirtschaft dienen (Art. 2 Waldverordnung, WaV; SR 921.01).

Die Flächen (nicht mehr die Landwirtschaftsbetriebe als solche) werden auf Grund ihrer Lage und Beschaffenheit einer Zone zugewiesen. Die Grenzziehung erfolgt so, dass die Anwendung des Landwirtschaftsrechts möglichst einfach ist, d.h. entlang von Strassen, Wasserläufen, Waldgrenzen, Parzellengrenzen. Diese Zonengrenzen werden weder im Grundbuchplan noch im Grundbuch sichtbar. Der Bund führt dafür einen eigenen Kataster (Aufzeichnung in den topografischen Karten elektronisch und in Papierform; Art. 5 Abs. 1 Landw. Zonen-Verordnung).

Art. 61 LwG, Rebbaukataster

Die Kantone führen nach den Grundsätzen des Bundes einen Rebbaukataster, in dem sie die Besonderheiten der Rebpflanzungen festhalten.

Erläuterung

Die bisherigen Rebbauzonen sind dahingefallen; sie erfüllten keine klaren Funktionen. In seiner neuen Form soll der Rebbaukataster über die Eigenschaften der bestehenden Rebflächen umfassend Auskunft geben (Bot-

schaft Ziff. 226.12). Die Ausführungsbestimmungen finden sich in der *Verordnung über den Rebbau und die Einfuhr von Wein* (Weinverordnung; SR 916.140, AS 1999 86). Im Rebbaukataster werden der Name des Eigentümers oder Bewirtschafters, die Standortgemeinde, die Parzellennummer, die Rebfläche in m² sowie weitere Rebbau-spezifische Angaben aufgeführt (Art. 4 Weinverordnung). Wird das Grundbuch mit EDV geführt, so können die Kantone für diesen Zweck von der Möglichkeit Gebrauch machen, den Landwirtschaftsämtern einen Zugriff auf die Eigentümerdaten und die Grundstücksbeschreibung zu gewähren (Art. 111m Abs. 2 Bst. b GBV).

2. Eigentum und Nutzung

2.1 Grundeigentum und Milchkontingent

Art. 30 LwG, Milchkontingentierung

¹*Der Bundesrat beschränkt die Produktion von Verkehrsmilch, indem er für die einzelnen Produzenten und Produzentinnen Kontingente vorsieht.*

²*...(Kriterien zur Festlegung der Kontingente)*

³*...(Höchstmengen je Hektare)*

Erläuterung

Die Ausführungsbestimmungen finden sich in der *Verordnung über die Kontingentierung der Milchproduktion* (Milchkontingentierungsverordnung, MKV; SR 916.350.101, AS 1999 1209 mit Änderung vom 12. Januar 2000, AS 2000 404).

Das Milchkontingent ist die Menge Milch, die eine Produzentin oder ein Produzent in einem Milchjahr vermarkten darf (Art. 1 Abs. 1 MKV). Es wird gemeinhin als „Produktionsrecht“ (zutreffender wäre „Vermarktungsrecht“) bezeichnet. Nur wer einen Betrieb oder einen Sömmerungsbetrieb bewirtschaftet, kann Inhaber eines Milchkontingents sein (Art. 1 Abs. 3 MKV). Als Bewirtschafter oder Bewirtschafterin gilt eine natürliche oder juristische Person oder eine Personengesellschaft, die einen Betrieb auf eigene Rechnung und Gefahr betreibt (Art. 2 Abs. 1 LBV). Die Begriffe „Betrieb“ und „Sömmerungsbetrieb“ sind in den Artikeln 6 und 9 LBV umschrieben. Ein Eigentümer-Verpächter eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks kann daher nicht Inhaber eines Milchkontingents sein. Mit der Einführung der freiwilligen Kontingentsübertragung werden die Kontingente von der Fläche abgekoppelt; die Zu- oder Abnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche hat nicht mehr wie bisher eine Anpassung des Kontingents zur Folge (vgl. Presserohstoff S. 7). Wegen des numerus clausus der sachenrechtlichen Rechtsfiguren ergibt sich zudem, dass das Milchkontingent weder ein Grundstück noch ein dingliches Recht an einem solchen ist. Das Milchkontingent hat auch nicht den Charakter einer Konzession. Das Milchkontingent kann daher zwar nicht Gegenstand eines Vertrags auf Übertragung eines Grundstücks und eines Pachtvertrags über ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück, aber Inhalt von Nebenbestimmungen

dazu sein (vgl. Erläuterungen zu Art. 32 LwG). Aus der Pflicht des Pächters, für die nachhaltige Ertragsfähigkeit der Pachtsache zu sorgen, kann deshalb auch nicht die Pflicht abgeleitet werden, das Milchkontingent auf der Pachtsache zu erhalten. Steuerrechtlich wird das Milchkontingent dem beweglichen landwirtschaftlichen Geschäftsvermögen (Inventar) zugerechnet; der Erlös aus dem Verkauf eines Milchkontingents wird bei der Einkommenssteuer als Kapitalgewinn aufgerechnet.

Art. 32 LwG, Anpassung von Kontingenten

¹Der Bundesrat regelt, wieweit Kontingente veränderten Betriebsverhältnissen angepasst werden können.

²Er kann vorsehen, dass Kontingente unter Produzenten und Produzentinnen übertragen werden können. Er legt die Voraussetzungen fest. Er kann Kontingente, die nicht genutzt werden, von der Übertragung ausschließen und für die übertragenen Kontingente Kürzungen vorsehen.

³Für flächenunabhängige Kontingentsübertragungen gelten folgende Einschränkungen:

- a. Wer ein Kontingent übernimmt, muss den ökologischen Leistungsnachweis nach Artikel 70 Absatz 2 erbringen.
- b. Es dürfen keine Kontingente vom Berggebiet ins Talgebiet übertragen werden. Der Bundesrat kann Ausnahmen vorsehen.

Erläuterung

Die Absätze 2 und 3 enthalten die gesetzliche Grundlage für die flächenunabhängige Übertragung der Milchkontingente. Die Einzelheiten dazu finden sich im zweiten Abschnitt (Art. 3-10) der MKV. Zunächst wird unterschieden zwischen „endgültiger“ Übertragung (Kauf/Verkauf und andere Veräußerungen) und „nicht endgültiger“ (befristeter) Übertragung (Miete). In der gestaffelten endgültigen Übertragung verbunden mit Miete besteht in der Praxis eine Mischform, die als „Leasing“ bezeichnet wird. Diese Mischform bringt dem „Verkäufer“ steuerrechtliche Vorteile (Verminderung der Progression bei der Einkommenssteuer).

Wer ein Milchkontingent auf einen anderen Produzenten übertragen will, muss die zuständige Administrationsstelle ersuchen, sein Kontingent um die Menge, die übertragen werden soll, zu kürzen und das andere Kontingent entsprechend zu erhöhen (Art. 3 Abs. 1 MKV). Die Änderung, der Entzug oder die Neuzuteilung von Kontingenten erfolgt durch Verfügung (Bewilligung) der Administrationsstelle (Art. 2 und 10 MKV). Übergangsrechtlich (Art. 29 MKV) wird festgehalten, dass der Pächter eines landwirtschaftlichen Gewerbes das Milchkontingent vor Ablauf des Pachtvertrags endgültig nur mit Zustimmung des Verpächters übertragen darf. In die Änderung der MKV vom 12. Januar 2000, welche rückwirkend auf den 1. Januar 2000 in Kraft gesetzt wurde, ist deren Artikel 29 einbezogen worden. Eine Zustimmung des Verpächters als Erfordernis für die Bewilligung zur endgültigen Übertragung des Milchkontingents ist nicht (mehr) erforderlich,

wenn der Pachtvertrag über das Gewerbe im Sinne von Artikel 8 Absatz 1 LPG (ab 1.1.2000) fortgesetzt wird. Für die Erteilung der Bewilligung zur endgültigen Übertragung eines Kontingents, das nach altem Landwirtschaftsrecht zusammen mit einem zugepachteten (einzelnen) Grundstück übernommen wurde, muss ebenfalls keine Zustimmung beigebracht werden.

Nur der Kontingentsinhaber (Produzent, Betriebsleiter), kann das Milchkontingent übertragen lassen oder vererben. Die Übertragung ist ein Akt des öffentlichen Rechts in Form einer (anfechtbaren) Verfügung (Art. 166 Abs. 1 LwG) der Administrationsstelle (Art. 10 MKV), die auf Gesuch eines Produzenten hin (Art. 3 Abs. 1 MKV) erlassen wird. Diesem Gesuch kann indessen eine Vereinbarung des Privatrechts zugrunde liegen.

Das Milchkontingent ist demzufolge und wegen seines Charakters (vgl. Erläuterungen zu Art. 30 LwG) nicht Gegenstand eines Veräußerungsvertrags oder Erteilungsvertrags über ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück. Die Gegenleistung dafür muss nicht öffentlich beurkundet werden. Aus demselben Grund muss das Grundbuchamt auch nicht prüfen, ob die Vorschriften über die Kontingentsübertragung (Bewilligung, Zustimmung des Verpächters) eingehalten worden sind. Dagegen dürfte es zu den Obliegenheiten der Urkundsperson gehören, die Vertragsparteien eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks auf die Vorschriften für die Übertragung des Milchkontingents hinzuweisen. Der Kaufpreis bzw. der Anrechnungswert eines Milchkontingents unterliegt nicht den Steuern und Abgaben für einen Grundstückserwerb. Indessen kann in den Vertrag als Nebenbestimmung die Verpflichtung des Kontingentsinhabers aufgenommen werden, bei der Administrationsstelle ein Gesuch um Übertragung des Milchkontingents auf den Erwerber des landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks einzureichen. Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe zum Ertragswert verkauft, so ist in diesem Wert das Milchkontingent mitberücksichtigt (vgl. Ziff. 3.5 Anleitung vom 25. Oktober 1995 für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts). Dem Kaufgeschäft wäre daher allenfalls der Ertragswert ohne Einbezug des Milchkontingents zugrunde zu legen.

Es rechtfertigt sich aus diesen Gründen, das Milchkontingent privatrechtlich wie Betriebsinventar eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 613a ZGB, Art. 15 Abs. 1 und 51 Abs. 1 BGG, Art. 277 OR, Art. 25 LPG) zu behandeln. Daraus ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

- Die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks und die (behördlich zu verfügende) befristete oder die endgültige Übertragung eines Milchkontingents sind auseinanderzuhalten;
- Die Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder eines landwirtschaftlichen Grundstücks und die befristete oder die endgültige Übertragung eines Milchkontingents sind auseinanderzuhalten;
- Im Veräußerungsvertrag oder im Pachtvertrag über einen Landwirtschaftsbetrieb (Begriff nach LBV, es kann sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe oder um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des BGG handeln) können jedoch als Nebenbestimmungen Vereinbarungen über das Milchkontingent getroffen werden;

- Wird ein Milchkontingent endgültig übertragen, so kann vereinbart werden, dass im Falle der Weiterveräußerung des Milchkontingents dem seinerzeitigen „Verkäufer“ ein Gewinnanspruch zustehen soll. Dieser Gewinnanspruch kann indessen nicht nach Artikel 34 BGG gesichert werden, einzig ein vertraglich begründetes Pfandrecht (Grundpfandverschreibung) ist zulässig;
- In einem Pachtvertrag über einen Landwirtschaftsbetrieb (Begriff nach LBV, es kann sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe oder um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des BGG handeln) kann vereinbart werden, dass der Pächter das Milchkontingent nur mit Zustimmung des Verpächters (befristet oder endgültig) übertragen darf. Ferner kann vereinbart werden, dass sich der Pächter verpflichtet, bei Beendigung der Betriebspacht das Milchkontingent auf den neuen Bewirtschafter des Pachtgegenstandes übertragen zu lassen;
- Bei der Veräußerung des blossen Milchkontingents (ohne Grundstück) besteht kein gesetzlicher Gewinnanspruch nach BGG;
- Wer in der Erbteilung Anspruch auf Übernahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes zur Selbstbewirtschaftung hat, dem ist auch der Anspruch zuzugestehen, zusammen mit dem Betriebsinventar (Art. 15 Abs. 1 BGG) auch das Milchkontingent zum Nutzwert zu übernehmen (Art. 17 Abs. 2 BGG);
- Bei Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts an einem landwirtschaftlichen Gewerbe darf die Bestimmung von Artikel 51 BGG (Übernahme von Betriebsinventar und Ausnahmen davon, Übernahmepreis) auch auf das dem Betrieb zugeordnete Milchkontingent angewendet werden;
- Die Bestimmung von Artikel 613a ZGB (Zuweisung des landwirtschaftlichen Inventars eines verstorbenen Betriebspächters) darf auch auf das Milchkontingent anwendbar.

Die Erläuterungen zu Artikel 32 LwG geben die Meinung des Eidg. Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht wieder. Die hier vertretenen Ansichten werden vom Bundesamt für Landwirtschaft und vom Schweiz. Bauernverband nicht durchwegs geteilt.

2.2 Bodenverbesserungen

Art. 93 LwG, Grundsatz

¹Der Bund gewährt im Rahmen der bewilligten Kredite Beiträge für:

- a. Bodenverbesserungen;*
- b. landwirtschaftliche Gebäude.*

²Die Beiträge werden durch Verfügung gewährt.

³Die Gewährung eines Bundesbeitrages setzt die Leistung eines angemessenen Beitrages des Kantons einschliesslich seiner öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaften voraus.

⁴Der Bundesrat kann an die Gewährung der Beiträge Voraussetzungen und Auflagen knüpfen.

Erläuterung

In Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über Finanzhilfen und Abgeltungen (SR 616.1) kann ein Bundesbeitrag nur gewährt werden, wenn auch der Kanton einen angemessenen Beitrag leistet, wobei Beiträge von Gemeinden und Bezirken angerechnet werden können. Die Beiträge werden à-fonds-perdu gewährt (Botschaft, Ziff. 251).

Die Projekte nach Absatz 1 unterliegen der Genehmigung durch den Kanton. Das Projekt muss öffentlich aufgelegt und in einem kantonalen Publikationsorgan bekanntgemacht werden. Die gesamtschweizerisch tätigen ideellen Organisationen haben gestützt auf die Bundesgesetzgebung über Natur- und Heimatschutz, Umweltschutz und Wanderwege ein Einsprache- und Beschwerderecht (Art. 97 LwG). Gegenstand der Auflage ist das Projekt (in technischer Hinsicht) und nicht wie bisher bloss der (Bundes-) Beitrag.

Art. 94 LwG, Begriffe

¹Als Bodenverbesserungen gelten:

- a. Werke und Anlagen im Bereich des ländlichen Tiefbaus;*
- b. die Neuordnung des Grundeigentums und der Pachtverhältnisse.*

²...(landwirtschaftliche Gebäude)

Erläuterung

Für den Bereich des ländlichen Tiefbaus und für die Neuordnung von zerstückeltem Grundeigentum (Güterzusammenlegungen, Landumlegungen) oder von Pachten (Pachtarrondierungen) wird die hergebrachte Bezeichnung „Bodenverbesserungen“ beibehalten. Bei der Neuordnung des Grundeigentums sind die verschiedenen Nutzungsinteressen im ländlichen Raum zu berücksichtigen. Die Neuordnung wird meistens kombiniert mit der Bereitstellung einer angepassten Infrastruktur (Gesamtmelioration). Zur fachgerechten Durchführung gehört auch die Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte (Botschaft, Erläuterung zu Art. 91), näheres dazu vgl. Artikel 802 und 803 ZGB und zum alten Recht, aber weitgehend immer noch zutreffend Trauffer, Die Behandlung der Güterzusammenlegung im Grundbuch, ZGRG 3/1985 S. 38 ff. und Huber, Die Behandlung der dinglichen Rechte im Güterzusammenlegungsverfahren, ZBGR 69 Jg. S. 254 ff. Die Bereinigung der dinglichen Rechte ist heute als bundesrechtlicher Standard zu betrachten. Die Bestimmungen über den Anspruch auf Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts auf dem verbesserten Grundstück bleiben unverändert (Art. 820 ZGB, Art. 21 GBV). Nach wie vor dürfen für grundbuchliche Operationen (Eintragungen einschliesslich Anmerkungen, sowie Änderungen und Löschungen), die mit Bodenverbesserungen oder

Bodenaustausch zusammenhängen, keine Grundbuchgebühren, wohl aber Rechtsverkehrssteuern erhoben werden (Art. 954 Abs. 2 ZGB).

Über die Pachtlandarrondierung bestehen keine bundesrechtlichen Vorschriften.

Art. 99 LwG, Anschluss weiterer Werke

¹Eigentümer und Eigentümerinnen von Grundstücken, Werken oder Anlagen, die mit Beiträgen unterstützt worden sind, haben den Anschluss weiterer Werke zu dulden, wenn dieser nach den natürlichen und technischen Verhältnissen zweckmässig ist.

²Der Kanton entscheidet über den Anschluss und setzt für die Benutzung des bestehenden Werkes eine angemessene Vergütung fest, sofern eine solche gerechtfertigt ist.

Erläuterung

Mit diesen Bestimmungen werden die Eigentümer subventionierter Werke verpflichtet, weitere Anschlüsse zu dulden, zum Beispiel die Verlängerung einer Hofzufahrt bis zum Nachbarbetrieb oder den Anschluss weiterer Gebäude an eine Wasserversorgung, sofern dies sinnvoll und zweckmässig ist. Die Kantone erhalten die Kompetenz, über solche Erweiterungen bestehender Werke zu entscheiden und allfällige Entschädigungen festzulegen (Botschaft, Erläuterung zu Art. 96). Es handelt sich um eine unmittelbare gesetzliche Eigentumsbeschränkung.

Art. 100 LwG, Angeordnete Landumlegungen

Die kantonale Regierung kann Landumlegungen anordnen, wo Interessen der Landwirtschaft durch öffentliche Werke tangiert werden.

Erläuterung

Für öffentliche Werke im *kantonalen* Interesse, welche die Landwirtschaft tangieren, werden die Kantone mit diesem Artikel neu ermächtigt, Landumlegungen anzuordnen (Botschaft, Erläuterung zu Art. 97). Diese Möglichkeit zur Anordnung einer Landumlegung besteht neben der Massnahme der Bodenverbesserungen durch ein gemeinschaftliches Unternehmen nach Artikel 703 ZGB. Es ist Sache des Kantons, eine Anmerkung für den Einbezug eines Grundstücks in den Landumlegungsperimeter vorzusehen (Art. 962 ZGB).

Für öffentliche Werke im nationalen Interesse, namentlich Autobahnen und Eisenbahnen, besteht für die Kantone auf Grund des bisherigen Bundesrechts bereits die Möglichkeit, Landumlegungen anzuordnen.

Art. 101 LwG, Vertragliche Landumlegungen

¹Mehrere Grundeigentümer oder -eigentümerinnen können schriftlich eine Landumlegung vereinbaren. Die Vereinbarung hat die Grundstücke, die in die Umlegung einbezogen werden sollen, zu bezeichnen sowie die Bereinigung der Grundlasten und die Verteilung der Kosten zu regeln.

²An die Stelle der öffentlichen Beurkundung des Vertrags über die Übertragung des Eigentums tritt die Genehmigung der Neuzuteilung durch den Kanton. Er darf für solche Landumlegungen keine Handänderungssteuern oder ähnliche Abgaben erheben.

³Für die Verlegung der Grundpfandrechte gilt Artikel 802 des Zivilgesetzbuches und für die Eintragung im Grundbuch Artikel 954 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches.

⁴Der Kanton ordnet das weitere Verfahren.

Erläuterung

Dieser Artikel entspricht der Bestimmung von Artikel 82 des alten Landwirtschaftsgesetzes. Die freiwillige Landumlegung wird noch mehr erleichtert.

Der Ausdruck „Grundlasten“ in Absatz 1 ist nicht im juristischen Sinn der sachenrechtlichen Typologie zu verstehen. Gemeint ist vielmehr - wie bei den anderen Güterzusammenlegungen - die Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte, der Vormerkungen und der Anmerkungen.

Bei diesem Rechtsgrundausweis nach Absatz 2 handelt es sich um eine besondere, vom Bundesrecht vorgesehene Form, welche die öffentliche Beurkundung ersetzt (Art. 18 Abs. 1 Bst. a GBV). Der Erwerb erfolgt hier - im Gegensatz zu den anderen Formen der Bodenverbesserungen - durch Eintragung ins Grundbuch (Art. 656 Abs. 1 ZGB), weshalb die Anmeldung von den bisherigen Eigentümern auszugehen hat (vgl. Huber, ZBGR Bd. 69 S. 254 ff.). Die Genehmigung darf vom Kanton nur erteilt werden, wenn die Bereinigung der Lasten und Verteilung der Kosten sach- und fachgerecht durchgeführt worden sind. Dazu gehört auch die Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte (vgl. Erläuterung zu Art. 94). Die Mitwirkung des Grundbuchamtes im Genehmigungsverfahren ist daher geboten. Das Grundbuchamt darf eine Anmeldung abweisen, wenn diese Voraussetzung nicht erfüllt ist.

2.3 Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen

2.3.1 Im Fall einer Beitragsgewährung

Art. 102 LwG, Verbot der Zweckentfremdung und der Zerstückelung

¹Grundstücke, Werke und Anlagen sowie landwirtschaftliche Gebäude, die mit Bundesbeiträgen verbessert worden sind, dürfen während 20 Jahren nach der Schlusszahlung des Bundesbeitrages ihrem landwirtschaftlichen Zweck nicht entfremdet werden, zudem darf Boden, welcher Gegenstand einer Güterzusammenlegung war, nicht zerstückelt werden.

²Wer das Verbot der Zweckentfremdung oder der Zerstückelung verletzt, hat die vom Bund geleisteten Beiträge zurückzuerstatten und allen verursachten Schaden zu ersetzen.

³Der Kanton kann Ausnahmen vom Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot bewilligen, wenn wichtige Gründe vorliegen. Er entscheidet, ob die geleisteten Beiträge ganz oder teilweise zurückzuerstatten sind oder ob auf eine Rückerstattung verzichtet wird.

Erläuterung

Die Vorschriften der Artikel 102-104 dienen der langfristigen Sicherung der mit Beiträgen unterstützten Werke (Bodenverbesserungen sowie Neu- und Umbauten und Verbesserungen landwirtschaftlicher Gebäude. Die Begriffe (vgl. Art. 93 und 94 LwG, Ziff. 2.2) entsprechen weitgehend dem bisherigen Recht (Art. 84-89 altes Landwirtschaftsgesetz). Die Begriffe Zweckentfremdung und Zerstückelung sind in Artikel 35, die Ausnahmen vom Verbot in Artikel 36 und die Einzelheiten der Rückerstattungspflicht in Artikel 37 der *Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft* (Strukturverbesserungsverordnung, SVV; SR 913.1, AS 1998 3092 mit Änderung vom 12. Januar 2000) geregelt.

Art. 103 LwG, Unterhalt und Bewirtschaftung

¹Die Kantone wachen darüber, dass nach einer vom Bund unterstützten Strukturverbesserung:

- a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nachhaltig sowie ökologische Ausgleichsflächen und Biotopze zweckmässig bewirtschaftet werden;
- b. Werke, Anlagen und landwirtschaftliche Gebäude sachgemäss unterhalten werden.

²Bei grober Vernachlässigung der Bewirtschaftung oder des Unterhalts sowie unsachgemässer Pflege kann der Kanton zur Rückerstattung der Beiträge angehalten werden. Der Kanton kann auf die Begünstigten Rückgriff nehmen.

Erläuterung

Weitere Bestimmungen über die Unterhalts- und Bewirtschaftungspflicht und die Sanktionen bei deren Verletzung finden sich in Artikel 38 SVV und Art. 171 LwG.

Art. 104 LwG, Grundbucheintragung

siehe Ziffer 5.3 Anmerkungen bei Bodenverbesserungen.

2.3.2 Weitere Beschränkungen

Art. 60 LwG, Bewilligung und Meldung von Rebplantungen

¹Wer Reben neu anpflanzt, braucht eine Bewilligung des Kantons.

²Erneuerungen von Anlagen müssen dem Kanton gemeldet werden.

³Der Kanton bewilligt das Anpflanzen von Reben für die Weinerzeugung, wenn der vorgesehene Standort für den Weinbau geeignet ist.

⁴Der Bundesrat legt die Grundsätze für die Bewilligung und Meldung von Rebplantungen fest. Er kann Ausnahmen vorsehen.

Erläuterung

Die Bewilligungspflicht für Neuanplantungen von Reben bestand schon bisher; die Ausnahme (400 m² für den privaten Eigengebrauch) ist in Artikel 2 Absatz 4 Weinverordnung (vgl. Erläuterungen zu Art. 61 LwG, Ziff. 1.3) festgehalten.

Art. 71 LwG, Duldungspflicht

¹Die Grundeigentümer haben die Bewirtschaftung und die Pflege von Brachland unentgeltlich zu dulden, wenn dafür ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse liegt namentlich vor, wenn die Bewirtschaftung des Landes zur Erhaltung der Landwirtschaft, zum Schutz vor Naturgefahren oder zur Erhaltung besonders schützenswerter Tier- und Pflanzenarten notwendig ist.

²Die Duldungspflicht besteht für mindestens drei Jahre. Wer das Grundstück nach Ablauf dieser Frist wieder selbst bewirtschaften oder durch einen Pächter oder eine Pächterin bewirtschaften lassen will, hat dies dem bisherigen Bewirtschafter oder der Bewirtschafterin mindestens sechs Monate vorher mitzuteilen.

³Die Kantone erlassen nötigenfalls die erforderlichen Ausführungsbestimmungen; sie bestimmen im Einzelfall, ob die Bewirtschaftung und Pflege zu dulden ist.

Erläuterung

Diese Duldungspflicht ist nicht neu, sie fand sich bereits im Bundesgesetz vom 14. Dezember 1979 über die Bewirtschaftungsbeiträge an die Landwirtschaft mit erschwerten Produktionsbedingungen (AS 1980 679), das aufgehoben wurde.

Art. 163 LwG, Isolierungsvorschriften

¹Die Kantone können Bewirtschafter von Parzellen, die nicht für die Produktion von pflanzlichem Vermehrungsmaterial vorgesehen sind, verpflichten

ten, Sicherheitsabstände zu benachbarten, gleichartigen Kulturen einzuhalten, wenn dies aus Gründen der Züchtung, der Vermehrung oder des Pflanzenschutzes notwendig ist.

²Die Begünstigten müssen Bewirtschafter, die in ihrer Anbautätigkeit eingeschränkt werden, angemessen entschädigen. Im Streitfall setzt der Kanton die Entschädigung fest.

Erläuterung

Diese Verpflichtung betrifft die Bewirtschafter, nicht die Grundeigentümer. Eine Anmerkung dieser Sicherheitsabstände ist nicht vorgesehen. Solches wäre unzweckmässig und kaum handhabbar, da mit dem periodischen Wechsel der Kultur stets neue Grundstücke von der Belastung betroffen sein würden.

3. Beschränkte dingliche Rechte

3.1 Baurechte zu Gunsten des Pächters

Art. 96 LwG, (Voraussetzungen für Beiträge an) Landwirtschaftliche Gebäude

¹Der Bund gewährt pauschale Beiträge für den Neubau, den Umbau und die Verbesserung von landwirtschaftlichen Gebäuden.

²Beiträge für einzelbetriebliche Ökonomiegebäude werden gewährt, wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin das landwirtschaftliche Gewerbe selbst bewirtschaftet.

³Beiträge an Ökonomie- und Alpeggebäude können auch Pächtern oder Pächterinnen gewährt werden, wenn ein Baurecht begründet wird. Der Bundesrat legt die Voraussetzungen fest.

Erläuterung

Hinsichtlich der Grundsätze für die Gewährung von Beiträgen wird auf Artikel 93 LwG (Ziff. 2.2) verwiesen.

Unter bestimmten Voraussetzungen sollen auch Pächtern Beiträge an Ökonomie- und Alpeggebäuden gewährt werden können (vgl. Botschaft, Erläuterungen zu Art. 93 sowie Art. 9 SVV). Beim Baurecht kann es sich um ein selbständiges und dauerndes Baurecht oder um eine Personaldienstbarkeit handeln (*Abs. 3*; anders noch in der Botschaft, Entwurf Art. 93). Damit ist diese Norm nicht mehr mit Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe f BGG abgestimmt, obwohl eine Übereinstimmung an sich der Sinn gewesen wäre. Die Praxis wird sich damit behelfen, die Errichtung einer Personaldienstbarkeit entweder nicht dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot zu unterstellen oder sie (wie ein selbständiges Baurecht) zu bewilligen. Für die Errichtung, Aufnahme ins Grundbuch und Eintragung dieser Baurechte gelten die Bestimmungen des ZGB (Art. 779 und 779a) und der GBV (Art. 7, 19 und 35).

Art. 106 LwG, (Voraussetzungen für) Investitionskredite für einzelbetriebliche Massnahmen

¹*Eigentümer und Eigentümerinnen, die ihr landwirtschaftliches Gewerbe selber bewirtschaften oder nach der Investition selber bewirtschaften werden, erhalten Investitionskredite:*

- a. *als einmalige Starthilfe für Junglandwirte oder Junglandwirtinnen;*
- b. *für den Neubau, den Umbau und die Verbesserung von Wohn- und Ökonomiegebäuden.*

²*Pächter und Pächterinnen erhalten Investitionskredite:*

- a. *als einmalige Starthilfe für Junglandwirte oder Junglandwirtinnen;*
- b. *für den Kauf von landwirtschaftlichen Gewerben von Dritten;*
- c. *für den Neubau, den Umbau und die Verbesserung von Wohn- und Ökonomiegebäuden, wenn ein Baurecht begründet wird, oder wenn der Pachtvertrag für die festgelegte Dauer des Investitionskredits nach Artikel 290 des Obligationenrechts im Grundbuch vorgemerkt wird und der Eigentümer für den Kredit mit dem Pachtgegenstand eine grundpfändliche Sicherheit leistet.*

³*Investitionskredite werden pauschal gewährt.*

⁴*Für Wohnbauten können nebst Investitionskrediten auch Finanzhilfen aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 und des Bundesgesetzes vom 20. März 1970 über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten eingesetzt werden.*

⁵*Der Bundesrat kann Voraussetzungen und Auflagen festlegen sowie Ausnahmen von der Selbstbewirtschaftung vorsehen.*

Erläuterung

Hinsichtlich Rechtsgrundlagen und Ausgestaltung der Massnahme der Investitionskredite vgl. Erläuterungen zu Artikel 105 LwG, Ziff. 3.2.2. Beim Baurecht nach Absatz 2 Buchstabe c kann es sich gemäss dem vom Parlament beschlossenen (und damit nicht mehr mit Art. 60 Abs. 1 Bst. f BGG abgestimmten, vgl. Erläuterungen zu Art. 96 LwG) Wortlaut um ein selbständiges und dauerndes Recht oder um ein Recht in Form einer Personaldienstbarkeit handeln. Nur ersteres kann als Grundstück (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB) mit einem Pfandrecht belastet werden. Andernfalls und bei einem vorgemerkten Pachtvertrag muss zur Sicherstellung des Kredits ein Drittpfand auf dem Grundstück des Verpächters bzw. Eigentümers errichtet werden, was die Mitwirkung des letzteren voraussetzt. Mit einer Personaldienstbarkeit zu Gunsten des Pächters kann der Wert der Baute in der Regel nicht mobilisiert werden, da einerseits der Eigentümer des belasteten Bodengrundstücks nicht Eigentümer der Baute ist und andererseits der Baurechtsberechtigte die Personaldienstbarkeit Baurecht nicht mit einem Grundpfand belasten kann. Für die Vormerkung des Pachtvertrags

gelten die Bestimmungen des OR (Art. 261b und 290) und der GBV (Art. 71).

Die weiteren Voraussetzungen für die Gewährung von Investitionskrediten für bauliche Massnahmen (namentlich der Kreis der Empfänger vgl. Botschaft, Erläuterungen zu Art. 103) sind in Artikel 44 SVV geregelt; diese Norm verweist für solche Investitionskredite für Pächter auf Artikel 9 SVV.

3.2 Grundpfandrechte zur Sicherung von Betriebshilfedarlehen und Investitionskrediten

3.2.1 Betriebshilfe

Art. 78 LwG, Grundsatz

¹*Der Bund kann den Kantonen finanzielle Mittel für Betriebshilfe zur Verfügung stellen.*

²*Die Kantone können Bewirtschaftern und Bewirtschafterinnen eines bäuerlichen Betriebes Betriebshilfe gewähren, um unverschuldete finanzielle Bedrängnis zu beheben oder zu verhindern.*

³*Der Einsatz von Bundesmitteln setzt eine angemessene finanzielle Beteiligung des Kantons voraus. Leistungen Dritter können angerechnet werden.*

Erläuterung

Die Bestimmungen über die Betriebshilfe (Art. 78-86 LwG) und die Investitionskredite (Art. 105-112 LwG) ersetzen diejenigen nach dem Bundesgesetz vom 23. März 1962 über Investitionskredite und Betriebshilfe in der Landwirtschaft (IBG, AS **1962** 1273, **1972** 2699 etc.; vgl. Botschaft Ziff. 24), das aufgehoben wurde (vgl. Anhang zum LwG, AS **1998** 3083). Soweit andere Gesetze, z.B. das BGG, auf das IBG Bezug nehmen, treten die vorliegenden Bestimmungen an dessen Stelle. Damit besteht für die Pfandrechte, die zur Sicherung von Betriebshilfedarlehen errichtet werden, keine Belastungsgrenze. Wird ein solches Pfandrecht zur Eintragung angemeldet, so muss aus den Anmelungsbelegen hervorgehen, dass es zur Sicherung eines Betriebshilfedarlehens dient (Art. 13a Abs. 2 GBV).

Art. 79 LwG, Gewährung der Betriebshilfe

¹*Der Kanton gewährt die Betriebshilfe als zinsloses Darlehen, um:*

- a. *bestehende Schulden zur Verminderung der Zinsbelastung umzuschulden;*
- b. *ausserordentliche finanzielle Belastungen zu überbrücken.*

²*Die Darlehen werden durch Verfügung für längstens 20 Jahre gewährt. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.*

Erläuterung

Die Betriebshilfe wird einzig noch in Form eines zinslosen Darlehens gewährt. Abweichend vom alten Recht (Art. 28 Abs. 1 IBG) ist die Form der Bürgschaft nicht mehr vorgesehen. Das Darlehen wird nicht mehr mit einem Vertrag gewährt; vielmehr entsteht das Darlehensverhältnis auf Grund einer Verwaltungsverfügung (Abs. 2). Das Verhältnis kann dementsprechend vorzeitig nicht durch Kündigung, sondern nur durch Erlass einer Verfügung über den Widerruf (Art. 83 LwG) aufgehoben werden.

Die weiteren Bestimmungen finden sich in den Artikeln 80 - 86 LwG. Zu erwähnen ist dabei insbesondere Artikel 82, der die Rückerstattungspflicht bei gewinnbringender Veräusserung regelt, vgl. Ziffer 4.2. Die Einzelheiten sind in der *Verordnung über die Betriebshilfe als soziale Begleitmassnahme in der Landwirtschaft* (Betriebshilfeverordnung, BHV; SR 914.11, AS 1998 3121) enthalten.

Art. 7 BHV, Sicherung der Darlehen

¹*Darlehen sind wenn möglich gegen Realsicherheiten zu gewähren.*

²*Soweit der Darlehensnehmer oder die Darlehensnehmerin kein bestehendes Grundpfandrecht auf den Kanton übertragen kann, ist der Kanton befugt, zusammen mit dem Entscheid über die Darlehensgewährung die Errichtung einer Grundpfandverschreibung zu verfügen. Eine solche Verfügung gilt als Ausweis für das Grundbuchamt zur Eintragung der Grundpfandverschreibung im Grundbuch.*

Erläuterung

Das Darlehensverhältnis ist ein öffentlich-rechtliches; es entsteht durch Verfügung (vgl. Erläuterungen zu Art. 79 LwG) und kann durch eine solche auch wieder aufgelöst werden. Es liegt daher nahe, den Rechtsgrund für die Errichtung des Pfandrechts, welches das Darlehen sichern soll (Abs. 2), ebenfalls dem öffentlichen Recht zuzuordnen. Der Gesetzgeber hat sich jedoch bei der Frage, ob und gegebenenfalls wie die Betriebshilfe- und Investitionsdarlehen zu sichern sind - anders als bei der Bestimmung über die Entstehung des Darlehens -, mit einer offenen Delegationsnorm begnügt: „Der Bundesrat kann weitere Voraussetzungen und Auflagen festlegen“ (Art. 80 Abs. 3 LwG). Die kantonale Behörde ist befugt, nicht aber verpflichtet, die Errichtung eines Grundpfandrechts zu verfügen. Erlässt sie eine solche Verfügung, so ersetzt diese den öffentlich beurkundeten Pfandvertrag. Es handelt sich um eine dem Artikel 18 Absatz 1 Buchstabe f GBV (Verwaltungsverfügung als Rechtsgrundaussweis für den Erwerb von Grundeigentum) nachgebildete Bestimmung. Das Pfandrecht ist akzessorisch zu der durch Verfügung entstandenen Forderung, weshalb es mit Erlass einer Verfügung nur in Form einer Grundpfandverschreibung errichtet werden kann. Das Pfandrecht entsteht erst durch Eintragung im Grundbuch.

Artikel 58 SVV enthält für die Investitionskredite eine gleichlautende Bestimmung.

Die Verfügung über die zu errichtende Grundpfandverschreibung kann zusammen mit der Verfügung über die Gewährung des Darlehens oder gesondert erlassen werden. Damit die Verfügung eine genügende Grundlage für die Eintragung im Grundbuch bildet, müssen diejenigen Angaben darin enthalten sein, die Inhalt der öffentlichen Urkunde sind. So müssen die Art des Pfandrechts (Grundpfandverschreibung), die Forderung, die durch die Grundpfandverschreibung gesichert werden soll, und allenfalls der Hinweis auf ein Drittpfandverhältnis (Angabe des Schuldners, der nicht gleichzeitig Grundeigentümer ist) angegeben werden. Ferner sind mindestens die Person des Gläubigers (d.h. der Kanton, für den in der Regel eine landwirtschaftliche Kreditkasse handelt), des Grundeigentümers (Art. 31 Abs. 2 GBV), das zu belastende Grundstück, die Pfandsumme und die Pfandstelle oder die Summe des Vorgangs aufzuführen. Werden mehrere Grundstücke belastet, muss zudem angegeben werden, dass es sich um ein Gesamtpfandrecht (Art. 79 Abs. 1 ZGB, Art. 42 GBV) handelt. Der Eigentümer des zu belastenden Grundstücks - in der Regel identisch mit Verfügungsempfänger - muss in jedem Fall die schriftliche Anmeldung für das Grundbuchamt (Art. 963 Abs. 1 ZGB) unterzeichnen. Diese Anmeldung erfolgt zweckmässigerweise auf einem Doppel der Verfügung.

Eine Verfügung über die Errichtung des Pfandrechts erübrigt sich, wenn der Darlehensnehmer einen bereits bestehenden Pfandtitel auf den Kanton übertragen kann oder wenn der Darlehensnehmer der Errichtung eines Schuldbriefs den Vorzug gibt. Der Erlass einer Verfügung ist nicht zu empfehlen, wenn die Grundpfandrechte auf dem Pfandobjekt zunächst bereinigt werden müssen (Rangänderungen und -zusammenlegungen, Löschung von Pfandrechten) oder wenn andere beschränkte dingliche Rechte vor- oder nachgestellt werden müssen. In diesen Fällen dürfte sich der Beizug einer Urkundsperson als zweckmässiger erweisen. Die Darlehensgewährung erfolgt indessen in jedem Fall durch Verfügung.

Gemäss Artikel 84 LwG tragen die Kantone die Verwaltungskosten und dürfen keine Unkostenbeiträge erheben. Diese Formulierung ist dahingehend zu verstehen, dass für die Gewährung von Betriebshilfedarlehen keine Gebühren erhoben werden dürfen. Die Befreiung von der Gebührenpflicht bezieht sich indessen aus folgenden Gründen nicht auf die Grundbuchgebühren: Die nunmehr aufgehobene Verordnung vom 21. Oktober 1992 über Investitionskredite und Betriebshilfe in der Landwirtschaft (AS **1992** 2116) enthielt in Artikel 24 und der gleichnamige Vorgängererlass vom 15. November 1972 (AS **1972** 2705) in Artikel 31 die Bestimmung, dass bei der Bestellung und Abänderung von Grundpfandrechten zur Sicherung von Investitionskrediten sowie Betriebshilfedarlehen und -bürgschaften weder Steuern noch Grundbuchgebühren erhoben werden dürften. Eine vergleichbare Bestimmung enthält weder die SVV noch die BHV. Zur Befreiung von Steuern und Grundbuchgebühren hätte es als Abweichung von der allgemeinen Norm (Art. 954 ZGB) einer ausdrücklichen Grundlage in einem Gesetz bedurft (vgl. z.B. Art. 26 Abs. 2 SBBG; SR 742.31); im LwG findet sich keine entsprechende Bestimmung. Für die Errichtung von Grundpfandrechten zur Sicherung von Betriebshilfedarlehen und Investitions-

krediten besteht damit bundesrechtlich keine Gebührenfreiheit mehr. Das kantonale Recht kann jedoch eine Befreiung von Gebühren und/oder Abgaben vorsehen. Artikel 954 Absatz 2 ZGB (Gebührenfreiheit für Eintragungen im Grundbuch, die mit Bodenverbesserungen zusammenhängen) bleibt vorbehalten.

Art. 82 LwG, Rückerstattung bei gewinnbringender Veräusserung

Wird der Betrieb oder ein Betriebsteil gewinnbringend veräussert, so ist der noch ausstehende Teil des Darlehens unverzüglich zurückzuzahlen. Ausserdem ist das Darlehen rückwirkend zu verzinsen.

Erläuterung

Eine ähnliche Bestimmung fand sich in Artikel 4a des aufgehobenen IBG. Diese Rückerstattungspflicht wird im Grundbuch nicht mehr angemerkt (vgl. Ziff. 5.2). Eine Rückerstattungspflicht besteht auch für Investitionshilfen an einzelbetriebliche Massnahmen (vgl. Art. 91 LwG, Ziff. 3.2.2).

Art. 10 BHV, Gewinnbringende Veräusserung

Die gewinnbringende Veräusserung bestimmt sich nach Artikel 60 der Strukturverbesserungsverordnung vom 7. Dezember 1998 sinngemäss.

3.2.2 Investitionskredite

Art. 105 LwG, Grundsatz

¹*Der Bund stellt den Kantonen finanzielle Mittel für Investitionskredite zur Verfügung für:*

- a. einzelbetriebliche Massnahmen;*
- b. gemeinschaftliche Massnahmen.*

²*Die Kantone gewähren Investitionskredite als zinslose Darlehen durch Verfügung.*

³*Die Darlehen sind innert längstens 20 Jahren zurückzuzahlen. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.*

Erläuterung

Dieser Artikel bildet die Grundlage für den Einsatz von Bundesmitteln in Form von Investitionskrediten für einzelbetriebliche und gemeinschaftliche Massnahmen (z.B. Bodenverbesserungen). Nach wie vor sollen zinsfreie Investitionskredite zur Strukturverbesserung und Kostensenkung beitragen. Die Bestimmungen des LwG über die Investitionskredite treten an die Stelle der entsprechenden Massnahmen im aufgehobenen Bundesgesetz über Investitionskredite und Betriebshilfe in der Landwirtschaft. Für Pfandrechte, die zur Sicherung von Investitionskrediten errichtet werden, besteht somit

keine Belastungsgrenze nach BGG (vgl. Erläuterungen zu den Art. 78 und 79 LwG, Ziff. 3.2.1).

Zur Förderung kostengünstiger Baulösungen wird bei einzelbetrieblichen Unternehmen (*Abs. 1 Bst. a*) vom bisherigen Prinzip der Restfinanzierung abgesehen. Die Beiträge und Kredite werden pauschal (Art. 106 Abs. 3 LwG) nach den Gegebenheiten des Betriebs (z.B. pro Grossviehplatz, pro Kubikmeter Güllenraum usw.) festgelegt (Botschaft, Ziff. 251.1 Stärkung der Selbsthilfe). Der Bund stellt den Kantonen die Mittel zur Verfügung.

Wie bei der Betriebshilfe (vgl. Ziff. 3.2.1) werden die Kredite in Form von zinslosen Darlehen aufgrund einer Verfügung gewährt (*Abs. 2*). Die Gewährung von Bürgschaften ist nicht mehr vorgesehen, da diese insbesondere dem neuen System der pauschalen Festlegung der Kredite widersprechen.

Die von den Kantonen den Empfängern gewährten zinslosen Darlehen müssen innert 20 Jahren zurückbezahlt werden (*Abs. 3*).

Die Einzelheiten sind in der Strukturverbesserungsverordnung geregelt (Investitionskredite für einzelbetriebliche Massnahmen vgl. Art. 106 LwG, Ziff. 3.1).

Art. 58 SVV, Sicherung von Investitionskrediten

¹*Investitionskredite sind wenn möglich gegen Realsicherheiten zu gewähren.*

²*Soweit der Kreditnehmer oder die Kreditnehmerin kein bestehendes Grundpfandrecht auf den Kanton übertragen kann, ist der Kanton befugt, zusammen mit dem Entscheid über die Kreditgewährung die Errichtung einer Grundpfandverschreibung zu verfügen. Eine solche Verfügung gilt als Ausweis für das Grundbuchamt zur Eintragung der Grundpfandverschreibung im Grundbuch.*

³*Der Kanton kann die jährlichen Rückzahlungen mit den fälligen Leistungen des Bundes an den Kreditnehmer verrechnen.*

Erläuterung

Grundlage für die Sicherung des Darlehens durch ein Pfandrecht ist Artikel 106 Absatz 5 LwG („Der Bundesrat kann Voraussetzungen und Auflagen festlegen sowie Ausnahmen von der Selbstbewirtschaftung vorsehen“).

Die Absätze 1 und 2 entsprechen der Bestimmung von Artikel 7 BHV.

Hinsichtlich der Grundbuchgebühren, der Sicherung der Investitionskredite durch Grundpfandrechte und der Befreiung von Verwaltungsgebühren wird auf die Erläuterungen zu Artikel 7 BHV (Ziff. 3.2.1) verwiesen.

Eine Zustimmung des Ehegatten nach Artikel 169 ZGB zur Belastung des Grundstücks ist nicht nötig, da die Belastung für den Darlehensnehmer stets tragbar sein muss und er diese Tatsache gegenüber der Behörde, die den Investitionskredit gewährt, nachweisen muss (Art. 8 SVV).

Dieses Pfandrecht ist zu unterscheiden von den gesetzlichen Vorzugspfandrechten zur Sicherung der Kosten einer Bodenverbesserung

(Art. 820, 821 ZGB, Art. 21 GBV; Leemann im Berner Kommentar N. 1 ff. zu Art. 820 ZGB).

Art. 91 LwG, Rückerstattung bei gewinnbringender Veräusserung

¹Wird der Betrieb oder ein Betriebsteil gewinnbringend veräussert, so besteht für Investitionshilfen an einzelbetriebliche Massnahmen folgende Rückzahlungspflicht:

- a. Beiträge sind zurückzuzahlen, es sei denn die Schlusszahlung liege mehr als 20 Jahre zurück.*
- b. Ausstehende Teile von Darlehen sind zurückzuzahlen; ausserdem ist das Darlehen rückwirkend zu verzinsen.*

²Die Zahlungen sind unverzüglich nach der Veräusserung zu leisten.

Erläuterung

Als Investitionshilfen gelten (Bundes-) Beiträge und Investitionskredite (Art. 1 SVV). Bei Investitionskrediten ist nebst dem ausstehenden Darlehen rückwirkend auch der eingesparte Zins zurückzuerstatten. Die Rückerstattungspflicht fand sich bereits im alten Recht. Die Einzelheiten der Rückzahlungspflicht bei gewinnbringender Veräusserung sind in Artikel 60 SVV geregelt. Eine Anmerkung dieser Rückzahlungspflicht im Grundbuch, wie sie in Art. 4a IBG enthalten war, ist nicht mehr vorgesehen. Hinsichtlich der Anmerkungen, die nach altem Recht im Grundbuch eingeschrieben wurden, wird auf Ziffer 5.2 verwiesen. Eine vergleichbare Rückerstattungspflicht findet sich in Artikel 82 LwG für Betriebshilfedarlehen (vgl. Ziff. 3.2.1).

Art. 60 SVV, Gewinnbringende Veräusserung

¹Bei gewinnbringender Veräusserung vor Ablauf der ursprünglich vereinbarten Rückzahlungspflicht sind Investitionskredite zurückzuzahlen und rückwirkend mit fünf Prozent zu verzinsen. Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung endet die Pflicht zur Zinsnachzahlung fünf Jahre nach der Rückzahlung, spätestens jedoch nach Ablauf der ursprünglich festgesetzten Rückzahlungsdauer.

²Der Gewinn wird nach den Artikeln 31 Absatz 1, 32 und 33 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht berechnet.

³Der Zins darf zusammen mit der Rückzahlung eines Beitrages den Gewinn nicht übersteigen.

Hinweis

Dieselbe Regelung gilt für Betriebshilfedarlehen (vgl. Art. 10 BHV, Ziff. 3.2.1).

4. Vormerkungen

Art. 106 LwG, Investitionskredite für einzelbetriebliche Massnahmen (Vormerkung eines Pachtvertrags als Voraussetzung)

Hinweis

Vgl. Ziff. 3.1 Baurechte zu Gunsten des Pächters

5. Anmerkungen

5.1 Tierhöchstbestände

Art. 46 LwG, (Tier-) Höchstbestände

¹Der Bundesrat kann für die einzelnen Nutztierarten Höchstbestände pro Betrieb festsetzen.

²
...

³
...

Erläuterung

Die Ausführungsbestimmungen finden sich in der *Verordnung über Höchstbestände in der Fleisch- und Eierproduktion* (Höchstbestandsverordnung, HBV; SR 916.344, AS 1999 452). Die neuen Höchstbestände werden im Grundbuch nicht mehr angemerkt. Hinsichtlich der nach altem Recht angemerkten Höchstbestände vgl. Artikel 16 HBV.

Art. 16 HBV, Übergangsbestimmungen (für die Löschung der Anmerkung des Tierbestandes)

¹Die nach altem Recht auf 20 Jahre befristeten und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch eingetragenen Anmerkungen über die Begrenzungen der Tierbestände bleiben bestehen.

²Das Grundbuchamt löscht eine solche Anmerkung von Amtes wegen, wenn seit Erlass der Verfügung über den Abbau oder die Stilllegung eines Tierbestandes diese Frist abgelaufen ist.

³Vor Ablauf dieser Frist darf die Anmerkung nur mit Zustimmung des Bundesamtes gelöscht werden.

Erläuterung

Die Anmerkungen nach der bisherigen Höchstbestandsverordnung vom 13. April 1988 (AS **1988** 670) und dem gleichnamigen Vorgängererlass vom 26. August 1981 (AS **1981** 1429) dürfen nur gemäss dieser Regelung gelöscht werden. Zuständig zur Abgabe der Zustimmung zur Löschung ist das *Bundesamt für Landwirtschaft, Mattenhofstrasse 5, 3003 Bern*.

Anmerkungen über zulässige Tierbestände, die auf Grund der befristeten *Verordnung* vom 13. April 1988/21. April 1993 über die *Bewilligung von Stallbauten* (AS **1988** 649; **1993** 1620) oder auf Grund des gleichnamigen Vorgängererlasses vom 26. August 1981 (AS **1981** 1414) eingeschrieben wurden, dürfen dagegen voraussetzungslos gelöscht werden. Diese Erlasse sind infolge Zeitaufbaus dahin gefallen. Die Anmerkungen können von Amtes wegen oder auf Begehren des Grundeigentümers gelöscht werden (vgl. Ausführungen unseres Amtes im Geschäftsbericht 1996 Ziff. 2.6, ZBGR 77. Jg. S. 401).

5.2 Wegfall der Anmerkung der Rückerstattungspflicht bei gewinnbringender Veräusserung

Das neue Recht sieht für die Rückerstattungspflicht von Betriebshilfen (Art. 82 LwG) und Investitionskrediten (Art. 91 LwG) im Fall der gewinnbringenden Veräusserung (vgl. Ziff. 3.2.1 und 3.2.2) keine eigene Anmerkung mehr vor.

Hinsichtlich Anmerkungen, die auf Grund des alten Rechts (Art. 4a IBG) eingeschrieben wurden, gilt Folgendes: Das alte Recht sah eine Rückerstattungspflicht während 25 Jahren vor. Nach neuem Recht (Art. 91 Abs. 1 Bst. a LwG) ist die Rückerstattungspflicht auf 20 Jahre seit der Schlusszahlung beschränkt. Diese für den Schuldner günstigere Lösung gilt auch für Darlehen, die nach altem Recht gewährt wurden. Nach Ablauf von zwanzig Jahren seit der Schlusszahlung darf deshalb die Anmerkung von Amtes wegen gelöscht werden. Vor Ablauf dieser Frist ist eine Löschung nur mit Zustimmung derjenigen Behörde zulässig, welche die Anmerkung verfügt hat. Die im alten Recht enthaltene Mitteilungspflicht des Grundbuchamtes über die Veräusserung von Grundstücken (Art. 26 der Verordnung vom 21. Oktober 1992 über Investitionskredite und Betriebshilfe in der Landwirtschaft, AS **1992** 2116) ist weggefallen.

5.3 Anmerkungen bei Bodenverbesserungen

Art. 104 LwG, Grundbuchanmerkung

¹*Das Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot, die Unterhalts- und Bewirtschaftungspflicht sowie die Rückerstattungspflicht sind im Grundbuch anzumerken.*

²*Der Kanton meldet die Anmerkung von Amtes wegen an.*

³*Der Bundesrat kann Ausnahmen von der Anmerkungspflicht vorsehen. Er regelt die Löschung der Anmerkung.*

Erläuterung

Die Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen und die Unterhalts- und Bewirtschaftungspflicht sowie die Rückerstattungspflicht (vgl. Art. 102 und 103 LwG, Ziff. 2.3.1) wurden bereits nach altem Recht (Art. 84 Abs. 2 und 3 aLwG) auf Grundstücken angemerkt, die mit Bundesbeiträgen verbessert worden sind (zum Begriff vgl. Art. 93 und 94 LwG, Ziff. 2.2).

Insgesamt müssen fünf Eigentumsbeschränkungen (zwei Verbotsnormen und drei Pflichten) angemerkt werden (*Abs. 1*). Zeitlich beschränkt auf 20 Jahre seit der Schlusszahlung sind das Zweckentfremdungsverbot und die Rückerstattungspflicht (Art. 102 Abs. 1 LwG, Art. 35 Abs. 5 SVV). Zeitlich unbeschränkt dagegen gelten das Zerstückelungsverbot sowie die Unterhaltspflicht und die Bewirtschaftungspflicht. Das Verbot der Zweckentfremdung gilt ab der Zusicherung eines Bundesbeitrags, das Zerstückelungsverbot ab dem Erwerb des Eigentums an den neuen Grundstücken (Art. 35 Abs. 4 SVV). Die Bestimmung richtet sich an den Eigentümer; für die Grundbuchführung ist sie für die Einschreibung und die Löschung der Anmerkung ohne Belang.

In Anbetracht, dass drei zeitlich unbeschränkte und zwei zeitlich begrenzte Eigentumsbeschränkungen anzumerken und das Ablaufdatum des Zweckentfremdungsverbot und der Rückerstattungspflicht nachzutragen sind (Art. 42 Abs. 4 SVV), schlagen wir folgenden Text vor: „Zerstückelungsverbot, Bewirtschaftungs- und Unterhaltspflicht nach LwG, Beleg ...“ und „Zweckentfremdungsverbot und Rückerstattungspflicht nach LwG bis ... (Datum), Beleg ...“. Ein kurzes Stichwort wie „verbessertes Grundstück“ mit Hinweis auf Artikel 104 LwG und den Beleg ist indessen nicht bundesrechtswidrig.

Für die Anmeldung durch eine kantonale Behörde (*Abs. 2*) gilt Artikel 80 Absatz 5 GBV.

Die Anmerkungen sind auf denjenigen Hauptbuchblättern einzuschreiben, die in der Anmeldung des Kantons aufgeführt werden. Handelt es sich um eine grosse Zahl von Grundstücken und wird das Hauptbuch auf Papier geführt, so darf sich das Grundbuchamt im Einvernehmen mit der anordnenden Behörde ausnahmsweise auf die Anmerkung auf den „Hauptgrundstücken“ beschränken. Dies ergibt sich in sinngemässer Anwendung von Artikel 42 Absatz 1 Buchstabe b SVV.

Die Ausnahmen von der Pflicht zur Anmerkung und die Löschung der Anmerkung sind in Artikel 42 SVV geregelt.

Die Anmerkung nach Artikel 104 LwG ist nicht zu verwechseln mit derjenigen nach Artikel 703 Absatz 1 ZGB. Gemäss der Anmerkung nach ZGB wird einzig „der Beitritt“ zum gemeinschaftlichen Unternehmen der Bodenverbesserung - richtigerweise der Einbezug des Grundstücks in den Perimeter des Unternehmens und die damit verbundene Zwangsmitgliedschaft - angemerkt. Das Stichwort für die Anmerkung nach Artikel 703 ZGB sollte dies zum Ausdruck bringen. Es könnte etwa lauten „Einbezug in Bodenverbesserungsunternehmen“ (abgekürztes Stichwort beim Papiergrundbuch: „Einbezug in BVU“) oder „Mitglied Meliorationsgenossenschaft ...“. Diese Anmerkung muss ohne Ausnahme auf Anmeldung nach Artikel 80 Absatz 3 GBV eingeschrieben werden. Die Anmerkung nach Artikel 703

ZGB darf auf Begehren des Eigentümers oder von Amtes wegen gelöscht werden, wenn das Unternehmen abgeschlossen und der Rechtsträger des Unternehmens aufgelöst ist und keine Nachfolgeorganisation besteht.

Das Stichwort wird in jedem Fall - unabhängig vom Wortlaut in der Anmeldung - vom Grundbuchamt festgelegt.

Art. 42 SVV, Grundbuchanmerkung (Ausnahmen und Löschung)

¹Auf eine Grundbuchanmerkung kann verzichtet werden:

- a. beim Fehlen eines Grundbuches oder einer genügenden kantonalen Ersatzeinrichtung;
- b. wenn der Eintrag mit einem unverhältnismässig hohen Aufwand verbunden wäre;
- c. bei nicht flächengebundenen Bodenverbesserungen (z.B. Wasser- und Elektrizitätsversorgung).

²An die Stelle der Grundbuchanmerkung tritt in den Fällen nach Absatz 1 eine Erklärung des Werkeigentümers, worin er sich zur Einhaltung des Zweckentfremdungsverbot, der Bewirtschaftungs- und Unterhaltspflicht, der Rückerstattungspflicht sowie allfälliger weiterer Bedingungen und Auflagen verpflichtet.

³Der Nachweis der Grundbuchanmerkung oder die Erklärung sind dem Bundesamt spätestens mit dem ersten Zahlungsgesuch einzureichen.

⁴Der Kanton meldet dem zuständigen Grundbuchamt das Datum, an dem das Verbot der Zweckentfremdung und die Rückerstattungspflicht enden. Das Grundbuchamt trägt dieses Datum in der Anmerkung nach.

⁵Das Grundbuchamt löscht die Anmerkung des Zweckentfremdungsverbot und der Rückerstattungspflicht nach deren Ablauf von Amtes wegen.

⁶Auf Antrag des Belasteten und mit Zustimmung des Kantons kann die Grundbuchanmerkung gelöscht werden auf Flächen, für welche eine Zweckentfremdung oder eine Zerstückelung bewilligt worden ist oder für welche die Beiträge zurückerstattet worden sind.

Erläuterung

Für die kantonale Landwirtschaftsbehörde ist nicht ohne weiteres ersichtlich, ob die „grundbuchtechnischen“ Voraussetzungen für einen Verzicht auf die Anmerkung erfüllt sind oder nicht (*Abs. 1 Bst. a und b*). Der Landwirtschaftsbehörde wird daher empfohlen, bereits vor Erlass der Verfügung mit dem Grundbuchamt Kontakt aufzunehmen. Auch wenn die Verfügung bereits erlassen ist, kann sich das Grundbuchamt auf diese Bestimmung berufen und einen Verzicht auf die Anmerkung verlangen (vgl. Erläuterungen zu Art. 104 LwG). Unter den Begriff der nicht flächengebundenen Bodenverbesserungen (*Bst. c*) fallen gemäss Kreisschreiben 6/99 des Bundesamtes für Landwirtschaft zur SVV auch Ausbauten und Wiederherstellung von Wegen im Eigentum der Gemeinde.

Absatz 2 betrifft die Grundbuchführung nicht direkt. Die Bescheinigung über die Einschreibung der Anmerkung (*Abs. 3*) erfolgt zweckmässigerweise auf einem Doppel der Anmeldung.

Nach Ablauf des Zweckentfremdungsverbots und der Rückerstattungspflicht - das Datum muss nach *Absatz 4* dem Grundbuchamt gemeldet und im Hauptbuch nachgetragen werden - darf die betreffende Anmerkung von Amtes wegen gelöscht werden (*Abs. 5*). Fehlt beim Zweckentfremdungsverbot und der Rückerstattungspflicht, die nach altem Recht angemerkt wurden, das Ablaufdatum, so darf das Grundbuchamt die Löschung erst vornehmen, wenn feststeht, dass die Frist abgelaufen ist.

Die in *Absatz 6* vorgesehene Löschung auf bestimmten Flächen bezieht sich zunächst auf den Fall einer Liegenschaft, die mit Bewilligung (Art. 102 Abs. 3 LwG und evtl. Art. 60 BGG) parzelliert wurde. Ferner ist die Bestimmung anwendbar für Flächen, die mehrere Liegenschaften (Parzellen) umfassen, für die eine Zweckentfremdung und/oder Zerstückelung bewilligt worden ist, z.B. für eine Sportanlage oder für den Einbezug in eine Bauzone mit nachfolgender Überbauung. Ausgeschlossen ist eine Löschung nach dieser Bestimmung, wenn die Bewilligung zur Zweckentfremdung nur für eine Teilfläche einer Liegenschaft erteilt wurde. In diesem Fall wird einzig die Bewilligungsverfügung zu den Belegen genommen.

Die übrigen Anmerkungen dürfen - in der Regel auf Begehren des Belasteten - nur mit Zustimmung der kantonalen Behörde gelöscht werden. Eine Löschung von Amtes wegen durch das Grundbuchamt in sinngemässer Anwendung von Artikel 976 ZGB ohne Zustimmung der Behörde ist indessen nicht ausgeschlossen. Eine Anmerkung hat beispielsweise dann ihre rechtliche Bedeutung verloren, wenn das Beizugsgebiet ganz oder weitgehend in eine Bauzone einbezogen wurde und tatsächlich überbaut ist und die Güterzusammenlegungsgenossenschaft seit langem aufgelöst ist.

5.4 Löschung weiterer Anmerkungen des alten Landwirtschaftsrechts

Die Verordnung vom 25. April 1979 über Beiträge für Strukturverbesserungen in der Käsewirtschaft (AS **1979** 590) sowie ihr aufgehobener Vorgängererlass (Bundesratsbeschluss vom 10. Juli 1972 über Beiträge für Strukturverbesserungen bei der Milchverwertung, AS **1972** 1645) sahen die Anmerkung eines Zweckentfremdungs- und Veräusserungsverbots vor. Diese Verordnung von 1979 wurde am 11. Januar 1995 aufgehoben.

Die Verordnung vom 23. Dezember 1971 über den Rebbau und den Absatz der Rebbauerzeugnisse (Weinstatut, AS **1972** 54) enthielt eine Bestimmung über die Anmerkung einer Rückerstattungspflicht für Beiträge. Diese Bestimmung wurde am 7. April 1993 geändert (AS 1993 1462), bei welcher Gelegenheit auf die Anmerkung dieser Eigentumsbeschränkung verzichtet wurde. Die Verordnung wurde durch die Verordnung vom 7. Dezember 1998 (AS **1999** 295, 299 vgl. Ziff. 1.1) aufgehoben.

Anmerkungen nach diesen Verordnungen dürfen von Amtes wegen gelöscht werden; eine Zustimmung des Bundesamt für Landwirtschaft hierzu ist nicht erforderlich.

Abkürzungsverzeichnis

aLwG	Bundesgesetz über die Förderung der Landwirtschaft und Erhaltung des Bauernstandes vom 3. Oktober 1951 (altes Landwirtschaftsgesetz); aufgehoben
AS	Amtliche Sammlung des Bundesrechts (Gesetze, Verordnungen, Staatsverträge des Bundes in chronologischer Reihenfolge)
BBi	Bundesblatt („Amtsblatt“ des Bundes)
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, mit Änderungen vom 26. Juni 1998; SR 211.412.11
BHV	Verordnung über die Betriebshilfe als soziale Begleitmassnahme in der Landwirtschaft (Betriebshilfeverordnung) vom 7. Dezember 1998; SR 914.11
BV	Bundesverfassung vom 29. Mai 1874, mit vielen Änderungen; SR 101
GBV	Verordnung betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910, mit Änderungen vom 21. April 1964, 29. Juni 1965, 18. November 1987, 23. November 1994 und 2. Dezember 1996; SR 211.432.1
HBV	Verordnung über Höchstbestände in der Fleisch- und Eierproduktion (Höchstbestandsverordnung) vom 7. Dezember 1998; SR 916.344
IBG	Bundesgesetz über Investitionskredite und Betriebshilfe in der Landwirtschaft; aufgehoben
LBV	Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (landwirtschaftliche Begriffsverordnung) vom 7. Dezember 1998; SR 910.91
LPG	Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, mit Änderungen vom 15. Dezember 1989, 4. Oktober 1991 und 26. Juni 1998; SR 221.213.2
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz) vom 29. April 1998; SR 910.1
MKV	Verordnung über die Kontingentierung der Milchproduktion (Milchkontingentierungsverordnung) vom 7. Dezember 1998; SR 916.350.101
OR	Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911, mit vielen Änderungen; SR 220
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979, mit Änderungen vom 6. Oktober 1995 und 20. März 1998; SR 700
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SVV	Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft (Strukturverbesserungsverordnung) vom 7. Dezember 1998; SR 913.1
ZBGR	Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, mit vielen Änderungen; SR 210
ZGRG	Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden
-	Verordnung über den landwirtschaftlichen Produktionskataster und die Ausscheidung von Zonen (landwirtschaftliche Zonen-Verordnung) vom 7. Dezember 1998; SR 912.1
-	Verordnung über den Rebbau und die Einfuhr von Wein (Weinverordnung) vom 7. Dezember 1998; SR 916.140

INHALTSVERZEICHNIS

Grundbuch- und immobilisarsachenrechtliche Bestimmungen im neuen Landwirtschaftsrecht	1
1. Grundsätze	1
1.1 Rechtsgrundlagen, Einleitung.....	1
1.2 Zweck, Begriffe und Massnahmen des Landwirtschaftsrechts	2
<i>Art. 1 LwG, Zweck</i>	2
<i>Art. 2 LwG, Massnahmen des Bundes</i>	2
<i>Art. 3 LwG, Begriff und Geltungsbereich</i>	2
1.3 Produktionsbezogene Kataster und Register	3
<i>Art. 4 LwG, Erschwerende Produktions- und Lebensbedingungen</i>	3
<i>Art. 61 LwG, Rebbaukataster</i>	4
2. Eigentum und Nutzung	5
2.1 Grundeigentum und Milchkontingent	5
<i>Art. 30 LwG, Milchkontingentierung</i>	5
<i>Art. 32 LwG, Anpassung von Kontingenten</i>	6
2.2 Bodenverbesserungen.....	8
<i>Art. 93 LwG, Grundsatz</i>	8
<i>Art. 94 LwG, Begriffe</i>	9
<i>Art. 99 LwG, Anschluss weiterer Werke</i>	10
<i>Art. 100 LwG, Angeordnete Landumlegungen</i>	10
<i>Art. 101 LwG, Vertragliche Landumlegungen</i>	11
2.3 Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen.....	11
2.3.1 <i>Im Fall einer Beitragsgewährung</i>	11
<i>Art. 102 LwG, Verbot der Zweckentfremdung und der Zerstückelung</i> . 11	
<i>Art. 103 LwG, Unterhalt und Bewirtschaftung</i>	12
<i>Art. 104 LwG, Grundbuchanmerkung</i>	12
2.3.2 <i>Weitere Beschränkungen</i>	13
<i>Art. 60 LwG, Bewilligung und Meldung von Rebplantzungen</i>	13
<i>Art. 71 LwG, Duldungspflicht</i>	13
<i>Art. 163 LwG, Isolierungsvorschriften</i>	13
3. Beschränkte dingliche Rechte	14
3.1 Baurechte zu Gunsten des Pächters	14
<i>Art. 96 LwG, (Voraussetzungen für Beiträge an) Landwirtschaftliche Gebäude</i>	14
<i>Art. 106 LwG, (Voraussetzungen für) Investitionskredite für einzelbetriebliche Massnahmen</i>	15
3.2 Grundpfandrechte zur Sicherung von Betriebshilfedarlehen und Investitionskrediten	16

3.2.1	<i>Betriebshilfe</i>	16
	<i>Art. 78 LwG, Grundsatz</i>	16
	<i>Art. 79 LwG, Gewährung der Betriebshilfe</i>	16
	<i>Art. 7 BHV, Sicherung der Darlehen</i>	17
	<i>Art. 82 LwG, Rückerstattung bei gewinnbringender Veräußerung</i>	19
	<i>Art. 10 BHV, Gewinnbringende Veräußerung</i>	19
3.2.2	<i>Investitionskredite</i>	19
	<i>Art. 105 LwG, Grundsatz</i>	19
	<i>Art. 58 SVV, Sicherung von Investitionskrediten</i>	20
	<i>Art. 91 LwG, Rückerstattung bei gewinnbringender Veräußerung</i>	21
	<i>Art. 60 SVV, Gewinnbringende Veräußerung</i>	21
4.	Vormerkungen	22
	<i>Art. 106 LwG, Investitionskredite für einzelbetriebliche Massnahmen (Vormerkung eines Pachtvertrags als Voraussetzung)</i> . 22	
5.	Anmerkungen	22
5.1	Tierhöchstbestände	22
	<i>Art. 46 LwG, (Tier-) Höchstbestände</i>	22
	<i>Art. 16 HBV, Übergangsbestimmungen (für die Löschung der Anmerkung des Tierbestandes)</i>	22
5.2	Wegfall der Anmerkung der Rückerstattungspflicht bei gewinnbringender Veräußerung	23
5.3	Anmerkungen bei Bodenverbesserungen.....	23
	<i>Art. 104 LwG, Grundbuchanmerkung</i>	23
	<i>Art. 42 SVV, Grundbuchanmerkung (Ausnahmen und Löschung)</i>	25
5.4	Löschung weiterer Anmerkungen des alten Landwirtschaftsrechts	26
	Abkürzungsverzeichnis	27