



WOLF
advokatur
& notariat

Die Selbstbewirtschaftung durch juristische Personen im bäuerlichen Boden- und Erbrecht

Stand und Ausblick

Fachtagung der Sachbearbeiter BGG
vom **11. September 2025**
Courtemelon JU

Wolf Advokatur und Notariat AG Franz A. Wolf, Rechtsanwalt und Notar, dipl. Ing. agr. FH www.wolf-recht.ch 1

1

Inhaltsübersicht

1. Der Begriff der Selbstbewirtschaftung
2. Die Selbstbewirtschaftung durch juristische Personen des Privatrechts
3. Die Bedeutung der Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person
4. Die Sicherung der Selbstbewirtschaftung / Auflagen
5. Die juristischen Personen gemäss Teilrevision BGG (Vernehmlassung v. 27. September 2024)
6. Fazit und Stellungnahme

Wolf Advokatur und Notariat AG Franz A. Wolf, Rechtsanwalt und Notar, dipl. Ing. agr. FH www.wolf-recht.ch 2

2

1. Begriff der Selbstbewirtschaftung

3

Begriff der Selbstbewirtschaftung (Art. 9 BGBB)

- Selbstbewirtschaftung im Sinne des BGBB bedeutet:
 - den Boden selber bearbeiten
 - das Gewerbe persönlich leiten
 - Fähigkeit, Eignung und Wille zur Selbstbewirtschaftung
- Landw. Gewerbe: persönliche Bewirtschaftung und Leitung (Art. 9 II BGBB)
- Einheitlicher Begriff der SBW im öffentlichen und privaten Recht
- Rechtsprechung zu aArt. 620 ZGB gilt auch unter BGBB (BGE 134 II 586)

4

Die Fähigkeit und Eignung zur Selbstbewirtschaftung

«Bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe ist eine abgeschlossene landwirtschaftliche Ausbildung erforderlich. Bereits in verschiedenen früheren Entscheiden hat das Bundesgericht unter Hinweis auf die Botschaft des BGGB ausgeführt, in der Regel sei nur zur Selbstbewirtschaftung geeignet, wer eine landwirtschaftliche Schule besucht habe. Von einer solchen Ausbildung kann nur abgesehen werden, wenn der Erwerber bereits zuvor «*dans les règles de l'art*» ein vergleichbares Grundstück oder Gewerbe bewirtschaftet hat. Die Fähigkeit und Eignung zur Selbstbewirtschaftung ist zudem mit Blick auf die konkrete Person zu beurteilen, welche den Erwerb beabsichtigt»

(Urteil BGer 5C.5/1998 v. 12. Februar 1998, E. 4a; BGE 150 II 168, S. 172, E. 4.1.3)

«Es genügt ein Durchschnittsmass von beruflichen, persönlich/moralischen und physischen Fähigkeiten, die nach den orts- und landesüblichen Vorstellungen notwendig sind, um ein landwirtschaftliches Gut sachgemäss zu bewirtschaften» (BGE 110 II 488)

5

Der Wille zur Selbstbewirtschaftung

- Selbstbewirtschaftung muss ernsthaft gewollt und praktisch möglich sein (BGE 81 II 570)
- Wille zur SBW als innere Tatsache, Beweismass: überwiegende Wahrscheinlichkeit, kein absoluter Beweis möglich oder erforderlich (BGE 110 II 488)
- Wohnsitzpflicht auf landw. Gewerbe: „*l'absence d'un tel domicile démontre que l'intéressé n'a pas la volonté d'exploiter lui-même l'entreprise*»
(Urteil BGer 2C_520/2021; WOLF, in: dRSK vom 4. März 2022)
- «*ein Gentleman-Farmer, der nur auf dem Hof wohnt und ohne eigene Mitarbeit das wirtschaftliche Risiko trägt, ist kein Selbstbewirtschaftler*» (AB NR 991, Votum Nussbaumer).

6

Umfang der Selbstbewirtschaftung (I)

«Den Boden (...) selber bearbeiten bedeutet, die im Betrieb anfallenden Arbeiten auf dem Feld, im Stall, auf dem Hof (inkl. Administrativarbeiten) und im Zusammenhang mit der Vermarktung der Produkte zu einem wesentlichen Teil selber verrichten» (BGE 138 III 548)

«Der Selbstbewirtschafter eines Gewerbes darf sich nicht mit Leitungs- und Kontrollaufgaben begnügen. Er muss selber persönlich *«d'une manière substantielle»* auf dem Gewerbe mitarbeiten» (BGer 2C_520/2021, BGE 115 II 181, BGE 107 II 30).

Umfang der Selbstbewirtschaftung (II)

«Auf kleineren Gewerben verlangt die Selbstbewirtschaftung, dass der Ansprecher selber praktische alle Arbeiten erledigt und seine Arbeitskraft überwiegend in den Dienst des Gewerbes stellt. Auf grösseren Gewerben darf der Selbstbewirtschafter selbstverständlich Fremdarbeitskräfte oder mitarbeitende Familienmitglieder zur Unterstützung beiziehen. Aber auch in diesen Fällen darf sich der Selbstbewirtschafter nicht auf Verwaltungs- und Leitungsaufgaben beschränken, sondern muss darüber hinaus auch praktisch auf dem Gewerbe mitarbeiten» (BGer 5A.20/2004, BGer 2C_520/2021)

«Dans une entreprise exploitée à plein temps avec 400 jours de travail et plus, l'exploitant à titre personnel doit travailler pour l'essentiel dans l'exploitation agricole. Il doit être prêt à abandonner une activité principale extérieure à l'agriculture. Une activité accessoire à l'extérieur n'est pas exclue» (BGer 5A.20/2004)

Selbstbewirtschaftung bei Grundstücken / Ausbildungsanforderungen

«Die Anforderungen an die Ausbildung sind bei einem Grundstück weniger breit als bei einem Gewerbe. Die vollständige landwirtschaftliche Ausbildung, die für ein Gewerbe verlangt wird, ist bei einem Grundstück in der Regel nicht erforderlich. So hat das Bundesgericht festgehalten, ein Hobbybauer soll ein Grundstück kaufen können, um darauf Schafe weiden zu lassen. Hier muss sich der Ansprecher vor allem über die notwendigen Kenntnisse in der Tierhaltung ausweisen und darlegen, dass er weiss, wie viele Tiere das Grundstück tragen kann. Auch wenn es sich um relativ grosse Flächen handelt, muss noch nicht eine vollständige Ausbildung vorliegen.» (Urteil VGer FR, 603 2022 97, vom 4. Oktober 2023)

Bei Tierhaltung: Sachkundenachweis erforderlich (Art. 31 i.V.m. Art. 198 TschV)

9

Selbstbewirtschaftung durch Familienmitglieder

«Im BGE 107 II 30 hielt das Bundesgericht fest, dass die Nachkommenschaft ein wesentliches Kriterium für den Entscheid der Zuweisung darstelle, da die Erhaltung lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe über Generationen hinweg einer der wesentlichen Zweckgedanken des bäuerlichen Erbrechts sei.»

«(...), dass eine ungenügende Ausbildung des Ansprechers durch die entsprechende Ausbildung eines Familiengenossen kompensiert werden könne. Weiter könne ein eigenes Manko des Bewerbers, wie fortgeschrittenes Alter oder fragliche körperliche Fähigkeiten, durch die Unterstützung jüngerer Familienmitglieder behoben werden. Anzumerken ist, dass auch in der Botschaft zum BGGB festgehalten wird, dass die Fähigkeiten anderer Familienmitglieder, bspw. der Kinder, bei der Beurteilung der Eignung beizuziehen sind. Eine Umschreibung, welche nur die Fähigkeiten des Ehegatten berücksichtigt, sei zu eng. Nach dem Gesagten kann die Nachkommenschaft ein Kriterium für die Beurteilung der Eignung zur Selbstbewirtschaftung (...) darstellen. Dem Zweck des Selbstbewirtschaftersprinzips - Festigung des Grundbesitzes des Bauern - wird dadurch Rechnung getragen» (BGE 134 III 586)

10

2. Selbstbewirtschaftung durch juristische Personen des Privatrechts

11

Juristische Personen des Privatrechts / Übersicht

- Kapitalgesellschaften (AG, Kommandit-AG, GmbH, Art. 2 lit. c FusG)
- Vereine
- Stiftungen
- Genossenschaften
- Einfache Gesellschaft (Art. 530 OR) / Kollektivgesellschaft (Art. 552 OR)
/ Kommanditgesellschaft (Art. 594 OR):
 - sind keine juristischen Personen
 - es gelten die Bestimmungen des BGBB zu natürlichen Personen

12

Juristische Personen und BGGB

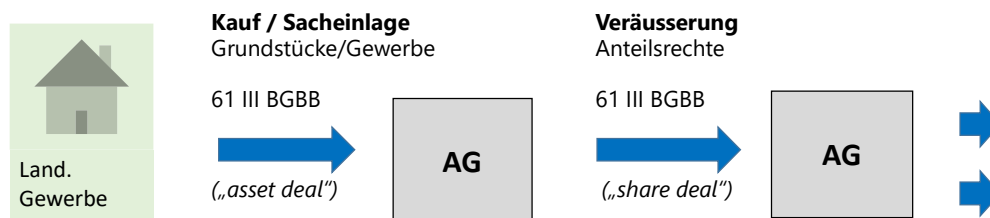
Unterscheide:

I. Einbringung Grundstücke/Gewerbe in jur. Person

(Kauf, Sacheinlage, Sachübernahme, Vermögensübertragung)

II. Veräußerung Beteiligungsrechte an jur. Person

(Verkauf, Schenkung, Erbgang)



13

Sachenrechtlicher Erwerb («Asset deal»)

- Bewilligungspflichtig (Art. 61 Abs. 1, 1. Halbsatz BGGB):
 - Erwerb durch Kauf / Tausch / Schenkung
 - Sacheinlage bei Gründung (Art. 634 OR) oder Sachübernahme bei Kapitalerhöhung (Art. 652c OR) durch Kapitalgesellschaft (Urteil VGER SZ III 2020 160, v. 31. Mai 2021, E. 2.2)
- Vorbehalt:
 - Bewilligung von Ausnahmen (Art. 62 BGGB), z.B.:
 - Erwerb durch erbrechtliche Zuweisung nach Erbeinsetzung juristische Person (Art. 62 lit. a BGGB)
 - Nicht: Vermächtnis (Urteil BGer 2C_735/2021 v. 11.3.2022)
 - Nicht: Erwerb durch Verwandte des (Allein)-Aktionärs (Art. 62 lit. b BGGB)
 - Erwerb durch Mit- / Gesamteigentümer (Art. 62 lit. c BGGB)
 - Fusion oder Spaltung (Art. 62 lit. g BGGB)
 - Bewilligung Ausnahme von Selbstbewirtschaftung (wichtiger Grund, Art. 64 BGGB)

14

Erwerb von Anteilsrechten («share deal»)

- Bewilligungspflichtig (Art. 61 Abs. 3, 2. Halbsatz BGBB):
 - „Wirtschaftliche Handänderung“
 - Nach BGE 140 II 233:
 - jeder Erwerb bewilligungspflichtig
 - Unabhängig, ob Hauptaktivum
 - Kritik in der Lehre
 - Neu: Art. 61 Abs. 1 E-BGBB, Vernehmlassung vom 27. September 2024
- Vorbehalt:
 - Bewilligung von Ausnahmen (Art. 62 BGBB), z.B.:
 - Erwerb durch erbrechtliche Zuweisung
 - Erwerb durch Verwandte
 - Fusion und Spaltung
 - Bewilligung Ausnahme von Selbstbewirtschaftung (wichtiger Grund, Art. 64 BGBB)

Jurist. Person als Selbstbewirtschafterin

Wenn der Inhaber einer Mehrheitsbeteiligung das Gewerbe, das das Hauptaktivum der juristischen Person bildet, persönlich bewirtschaftet, kann er als Selbstbewirtschafter gelten, wenn er (BGE 140 II 233, E. 3.2.3):

- alle Anforderungen an einen Selbstbewirtschafter erfüllt;
- das Gewerbe als Arbeitsinstrument einsetzen kann, wie wenn er direkt Eigentümer wäre;
- grössere Geschäfte, die er daneben betreibt, in separaten Gesellschaften abwickelt, die nicht mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe in Verbindung stehen.

Verbot von Holdingstrukturen (BGE 140 II 233)

- Für Konstruktionen, bei denen die Kontrolle der Auflagen gefährdet wird (beispielsweise Holdingstrukturen), besteht kein Anspruch auf Bewilligung (BGE 140 II 233, E. 3.2.3)
- Das Kapital einer Aktiengesellschaft, die ein landwirtschaftliches Gewerbe besitzt, darf ausschliesslich aus Namenaktien bestehen, welche von natürlichen Personen gehalten werden müssen, was Holdingstrukturen ausschliesst.
- Ebenso untersteht auch jede Veränderung in der Zusammensetzung des Kapitals solcher Gesellschaften der Bewilligungspflicht (BGE 140 II 233, E. 5.6.2)

Vorraussetzungen für Erwerb (BGE 140 II 233 / 150 II 168)

- Voraussetzungen für Erwerb durch juristische Personen:
 - jur. Pers. können Selbstbewirtschafter i.S. BGGB sein (Art. 63 Abs. 1 lit. a BGGB)
 - Erwerb grundsätzlich zulässig (Wirtschaftsfreiheit)
 - Anteilsrechte nur im Besitz natürlicher Personen (Verbot v. Holdingstrukturen)
 - Selbstbewirtschaftung erfüllt, wenn Anteilseigner mit Mehrheitsbeteiligung an der jur. Pers. die Anforderungen an Selbstbewirtschaftung erfüllen (oder mindestens die Mehrheit der Anteilseigner persönlich auf Hof arbeitet)
 - Gilt für Gewerbe und Grundstücke (BGE 150 II 168)

(WOLF, in: Jusletter vom 13. Oktober 2014)

Selbstbewirtschaftung durch Kapitalgesellschaften

(AG, Kommandit-AG, GmbH)

«Lehre und Rechtsprechung anerkennen juristische Personen allerdings nur mit Zurückhaltung als Selbstbewirtschafter. Wenn der Inhaber einer **Mehrheitsbeteiligung** (...) das Gewerbe, das das **Hauptaktivum** der juristischen Person bildet, persönlich bewirtschaftet, kann er zwar als Selbstbewirtschafter gelten. Er muss dazu aber **alle Anforderungen an einen Selbstbewirtschafter erfüllen**. Ausserdem muss er über das Gewerbe verfügen können, so dass er es als Arbeitsinstrument einsetzen kann, wie wenn er direkt Eigentümer wäre. Betreibt er daneben noch grössere Geschäfte, ist es ihm zuzumuten, diese **in separaten Gesellschaften abzuwickeln**, die nicht mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe in Verbindung stehen. Für Konstruktionen, bei denen die Kontrolle der Auflagen gefährdet wird (beispielsweise **Holdingstrukturen**), besteht kein Anspruch auf Bewilligung» (BGE 140 II 233, WOLF, in: Jusletter vom 13. Oktober 2014)

19

Die Stiftung als (Nicht-)Selbstbewirtschafterin

- Eine Stiftung i.S. der Art. 80 ff. ZGB ist nicht Selbstbewirtschaftung, da:
 - Widmung und Verselbständigung eines Vermögens zu einem bestimmten Zweck
 - keine mitgliedschaftlichen Rechte und Pflichten bestehen
 - keine Anteilsrechte möglich sind, und
 somit keine Anteilseigner mit Mehrheitsbeteiligung, welche die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen könnten.

20

Selbstbewirtschaftung durch Vereine und Stiftungen

Stiftungen:

- Stiftung = verselbständigtetes Zweckvermögen / keine Anteilsrechte
- Stiftung ist nicht Selbstbewirtschaftlerin (BGer 5A.22/2002, BGE 115 II 181, OGER SH 60/2020/33 vom 6. Mai 2022)
- Erwerbsbewilligung bei Gemeinnützigkeit der Stiftung (BGer 2C_601/2021; ANDREAS WASSERFALLEN, in: Blar, 3/2022, S. 245)
- Ausnahmebewilligung nach Art. 64 BGG bei wichtigem Grund (BGE 147 II 385, Stiftung Vogelwarte, Erwerb Objekt des Naturschutzes)

Vereine / Genossenschaften:

- keine bekannte Rechtsprechung zum Erwerb

Erwerb bei Umstrukturierung (FusG, Art. 62 lit. g BGG)

Bewilligungsfrei:

- Fusion von Gesellschaften (Art. 2 lit. b FusG, Art. 3 FusG)
- Spaltung von Gesellschaften (Art. 29 FusG)
- Wenn Grundstücke/Gewerbe nicht Hauptaktivum der beteiligten Rechtsträger

Bewilligungspflichtig:

- Umwandlung (Rechtsformwechsel) von Gesellschaften (Art. 53 FusG) (?)
- Vermögensübertragung («Asset deal», Art. 69 FusG)
- Geschäftsübernahme (Art. 181 OR)
- > Genereller Vorbehalt: Bewilligung aus wichtigem Grund (Art. 64 BGG)

3. Die Bedeutung von qualifizierten (Mehrheits-) beteiligungen an juristischen Personen des Privatrechts

23

Art. 4 Abs. 2 BGG (Mehrheitsbeteiligung)

Art. 4 Abs. 2 BGG: Geltungsbereich

«Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.»

24

BGE 140 II 233 zu Art. 4 Abs. 2 BGG

BGE 140 II 233

«Die **Bestimmungen** über die landwirtschaftlichen Gewerbe **gelten auch für eine Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person**, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen **Gewerbe** bestehen; das Eigentum an der Mehrheitsbeteiligung überlagert damit gewissermassen das Eigentum am Gewerbe und dehnt den Geltungsbereich des Gesetzes auf solche Beteiligungen aus. **Auch die Veräusserung der Mehrheitsbeteiligung löst die Schutzwirkungen des Gesetzes für landwirtschaftliche Gewerbe** aus; diese Regelung ist insbesondere für den Zuweisungsanspruch in der Erbteilung und bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts (also für die **zivilrechtlichen Aspekte des bäuerlichen Bodenrechts**) von Bedeutung. **Der Zuweisungsanspruch und das Vorkaufsrecht können damit nicht nur an der Sache selber, sondern auch an der Mehrheitsbeteiligung, z.B. an einem Aktienpaket, geltend gemacht werden.** Dies gilt e contrario nicht, sofern die Aktiven der juristischen Person **nicht zur Hauptsache** aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.» (E. 3.4)

Wirtschaftliche Verfügungsmacht im Privatrecht durch Mehrheitsbeteiligung an jur. Person

BGE 134 III 1

«Dem Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe wird die wirtschaftliche Verfügung über ein solches gleichgestellt. Zur wirtschaftlichen Verfügung verhilft namentlich eine Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person, deren Hauptaktivum ein landwirtschaftliches Gewerbe bildet (Art. 4 Abs. 2 BGG).» (BGE 134 III 1, E. 3.4.3)

-> vgl. Art. 21, 36 Abs. 2, 42 Abs. 2, 47 Abs. 2, 49 Abs. 2 BGG

Juristische Personen (Art. 4 Abs. 2 BGBB)

- AG, Kommandit-AG, GmbH
- nicht von Art. 4 Abs. 2 BGBB erfasst sind:
 - Vereine, Stiftungen
 - Personengesellschaften / einfache Gesellschaft / KollektivG / KommanditG
 - Genossenschaft (a.M.: STUDER/HOFER, Blar 2012, S. 50, CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN/CHRISTOPH BANDLI, Kommentar BGBB, N. 4 zu Art. 4 BGBB)
 - gesetzliche oder vertragliche Gesamthandverhältnisse (Erbengemeinschaft, Gütergemeinschaft, Gemeinderschaft)
 - öffentlich-rechtliche Körperschaften und Anstalten (Kantone, Gemeinden, Korporationen, Alpgenossenschaften, vgl. Art. 65 BGBB)

Landwirtschaftliches Gewerbe als Hauptaktivum

Landwirtschaftliches Gewerbe als Hauptaktivum:

- Bestandteile:
 - Landw. Grundstücke / Gebäude / Anlagen
 - Betriebsinventar (?)
- Hauptaktivum: landwirtschaftliche Aktiven (näher bei 100 % als bei 50 %; BGer 5A.34/2006, E. 6.1)

Nichtlandwirtschaftliche Aktiven:

- «(...) wenn der Eigentümer daneben noch grössere Geschäfte betreibt, ist es ihm zuzumuten, diese in separaten Gesellschaften abzuwickeln, die nicht mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe in Verbindung stehen.» (BGE 140 II 233, E. 3.2.3)

Die besonderen Bestimmungen über landwirtschaftliche Gewerbe (Art. 4 Abs. 2)

BGE 140 II 233

«Die **besonderen Vorschriften über die landwirtschaftlichen Gewerbe** haben vor allem deren langfristige Erhaltung zum Ziel: Beim Eigentumsübergang innerhalb der **Familie** sollen die - *privatrechtlichen* - **Zuweisungsansprüche in der Erbteilung sowie die Kaufs- oder Vorkaufsrechte der Verwandten** nicht umgangen werden können, und bei Veräusserungen aus der Familie heraus wird mit der - *öffentlich-rechtlichen* - **Bewilligungspflicht und den Bewilligungsvoraussetzungen dafür gesorgt, dass selbstbewirtschaftende Bauern ein landwirtschaftliches Gewerbe grundsätzlich **ungeteilt übernehmen können.****» (E. 3.1.1)

4. Sicherung der Selbstbewirtschaftung bei juristischen Personen

Sicherung der Selbstbewirtschaftung im Privatrecht

- Veräußerungsverbot (Zustimmungsvorbehalt) wd.10 Jahren (Art. 23 BGG)
- Kaufrecht der Miterben während 10 Jahren (Art. 24 BGG)
- Diese Sicherungsregeln sind anwendbar:
 - Nach der Erbteilung (Art. 23/24 BGG)
 - Nach Ausübung Vorkaufsrecht (Art. 54/55 BGG)
 - Nach Aufhebung gemeinschaftlichem Eigentum (Art. 38 BGG)
 - gelten auch für Mehrheitsbeteiligung an juristischer Person (Art. 4 Abs. 2 BGG)

31

Öffentlich-rechtliche Sanktionen bei Verstoss gegen Pflicht zur Selbstbewirtschaftung

«Art. 71 Abs. 1 BGG sieht vor, dass die Bewilligungsbehörde ihre Verfügung widerruft, wenn der Erwerber die Bewilligung durch falsche Angaben erlangt hat. Der Widerruf ist an zwei kumulative Bedingungen geknüpft:

Die erste ist eine objektive Bedingung: Der Erwerber muss falsche Angaben über Tatsachen gemacht haben, die für die Erteilung der Bewilligung rechtlich relevant sind. Diese falschen Angaben müssen in dem Sinne kausal gewesen sein, so dass die Genehmigung hätte verweigert werden müssen, wenn die Behörde die objektiv richtige Situation gekannt hätte.

Die zweite Bedingung ist subjektiv: Die Genehmigung muss "erschlichen" worden sein. Eine Erschleichung liegt vor, wenn der Betroffene die Unrichtigkeit seiner Angaben kennt oder kennen muss und sie in der Absicht macht, eine Bewilligung zu erhalten, die ihm sonst verweigert würde.

Wenn der Käufer zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung bereits weiss, dass er das betreffende Unternehmen oder die betreffenden Grundstücke nicht oder nur für eine kurze Zeit selbst bewirtschaften wird, und er diese Tatsache im Bewilligungsverfahren verschweigt, führt er die Bewilligungsbehörde im Sinne von Art. 71 Abs. 1 BGG in die Irre.» (übersetzt aus BGer 2C_783/2021, E. 6.2.3)

32

Sanktionen im öffentlichen Recht / Verstoss gegen Pflicht zur Selbstbewirtschaftung

- Widerruf der Erwerbsbewilligung während 10 Jahren (Art. 71 II BGG).
- Grundbuchberichtigung während 10 Jahren (Art. 72 II BGG)
- Aktuelle Urteile:
 - Urteil BGer 2C_783/2021
 - BGE 149 II 433

33

Mögliche Auflagen der Bewilligungsbehörden:

- Bewilligungspflicht von Statutenänderungen
- Bewilligungspflicht für Umwandlung Rechtsform (Art. 53 ff. FusG)
- Übertragungsbeschränkungen / statutarische Vinkulierungsbestimmungen (Art. 685a OR)
- Bewilligungspflicht des Aktienerwerbs (Konkretisierung von Art. 61 Abs. 1 BGG)
- Bewilligungspflicht von Kapitalerhöhung und –Kapitalherabsetzung
- Aktien in Hand natürlicher Personen (Holding)
- Auflage betreffend Bilanzstruktur (Gewährleistung Hauptaktivum)
- Auflagen zu nichtlandwirtschaftlichen Geschäftsfeldern und Aktiven
- Weitere ...

34

5. Die juristischen Personen gemäss Vernehmlassung vom September 2024 / Teilrevision BGGB

35

Art. 4 Abs. 2 E-BGGB (Besondere Bestimmungen für landw. Gewerbe)

Art. 4 Abs. 2

«Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Beteiligung von drei Vierteln an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen».

- Bisher: „Mehrheitsbeteiligung“, also 50 % + 1 Anteilsrecht
- M.E. „Schwächung“ des Familienbetriebes/Gewerbes, da neu ein Aktienpaket von 74.99 % aufgeteilt werden darf
- Betrifft privatrechtliche Bestimmungen zu Gewerben / Realteilungsverbot
- Betrifft nicht Erwerbsbewilligungspflicht (dazu Art. 61 Abs. 3 BGGB)

36

Art. 9 Abs. 3 E-BGBB (Begriff der Selbstbewirtschaftung)

Art. 9 Abs. 3 E-BGBB

«Die Selbstbewirtschaftung kann durch eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgen, sofern mehr als drei Viertel des Kapitals und der Stimmrechte im Besitz von natürlichen Personen sind, die Selbstbewirtschafter sind. Sämtliche Anteilsrechte der juristischen Person müssen von natürlichen Personen gehalten werden».

- Kodifizierung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 140 II 233)
- Anteilsrecht im Besitz nat. Personen = Holdingverbot

Art. 61 Abs. 1 E-BGBB (Bewilligungspflicht Erwerb)

Art. 61 Abs. 1 E-BGBB

«Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder Aktien und Stammanteile einer juristischen Person erwerben will, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, braucht dazu eine Bewilligung».

- Begrüssenswerte Präzisierung zu BGE 140 II 233 und BGE 150 II 168
- Bei nicht eingeholter Bewilligung: Kaufvertrag in unbefristeter (!) schwebender Ungültigkeit (BGer 4A_260/2018 vom 28.11.2018, E. 2.3.3)
- m.E.: Zur Rechtssicherheit Heilung durch Zeitablauf bei gutgläubigem Erwerb erforderlich (analog Art. 661 ZGB zur Ersitzung von Grundstücken)

Art. 64 E-BGGB (wichtiger Grund für Ausnahmebewilligung)

Art. 64 Abs. 1 lit. d, e und h E-BGGB

«Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:

h. *maximal eine Quote von einem Viertel an Kapital und Stimmen an einer Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Artikel 4 Absatz 2 erworben wird und die Bedingungen nach Artikel 9 Absatz 3 eingehalten sind».*

- Bestimmung ist m.E. unklar und widersprüchlich
- Verweis auf Art. 4 Abs. 2 BGGB sachlich falsch
- Wenn SBW nach Art. 9 Abs. 3 BGGB erfüllt ist, braucht es keine Ausnahmebewilligung nach Art. 64 BGGB

Art. 71 Abs. 1 E-BGGB (Widerruf der Bewilligung)

Art. 71 Abs. 1 E-BGGB

«Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.»

- Neu: Widerruf auch bei Nichteinhaltung von Auflagen möglich
- Setzt voraus, dass Auflagen präzise verfügt werden
- Zulässigkeit von Auflagen auch ohne explizite gesetzliche Grundlage (BGE 140 II 233)
- Prüfung Verhältnismässigkeit des Widerrufs

Art. 72 Abs. 1^{bis} E-BGGB (Berichtigung des Grundbuchs)

Art. 72 Abs. 1^{bis} E-BGGB

«Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmässig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die Veräusserung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Gestehungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu».

Zusammenfassung

- Die Bedeutung der juristischen Personen im Landwirtschaftsrecht wird eher überschätzt (Abwägung von Vor- und Nachteilen)
- Kapitalgesellschaft als „Schlupfloch“ bei fehlender Selbstbewirtschaftung?
- Der kantonale Vollzug setzt Grundkenntnisse des Gesellschaftsrechts / Aktienrechts / FusG voraus und ist dementsprechend anspruchsvoll
- Ohne präzise verfügte Auflagen kein Widerruf von Bewilligungen

Urteile zu juristischen Personen und BGGB (Auswahl)

- BGE 140 II 233 (Leitentscheid zur Zulässigkeit, Mehrheitsbeteiligung, Auflagen)
- BGE 150 II 168 (Selbstbewirtschaftung, Erwerb Grundstück durch j.P.)
- Urteil VGER SZ, III 2020 160, v. 31. Mai 2021 (Erwerb durch j.P., Verwandtschaft, Selbstbewirtschaftung, [kein] wichtiger Grund)
- BGE 149 II 433 (Widerruf Erwerbsbewilligung)

Literatur zu juristischen Personen und BGGB (Auswahl)

- CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN/CHRISTOPH BANDLI, in: Kommentar BGGB, zu Art. 4 und 61 BGGB
- CORRADO RAMPINI; Die Bewilligungspflicht nach bäuerlichem Bodenrecht bei Unternehmenskäufen BGE 140 II 2331 – «Bad cases make bad law» oder «Sturm im Wasserglas»? in: GesKR, Zeitschrift für Gesellschafts- und Kapitalmarktrecht, 2/2015, S. 286-294.
- MARC HÄUSLER; Verkannte Problematik des BGGB bei Konzernumstrukturierungen, in: Jusletter 8. Juni 2009.
- KEVIN M. HUBACHER, Entscheidungsbesprechung – Bundesgericht, II. öffentlich-rechtliche Abteilung, Urteil vom 18. März 2014 i.S. A.X. AG und X. c. Amt für Landwirtschaft, Agrar massnahmen und Bodenrecht des Kantons Schwyz, BGer 2C_212/2013=BGE 140 II 233, in: AJP/PJA 9/2014, S. 1251 ff.
- ANDREAS WASSERFALLEN; Erwerb und Pacht von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken durch juristische Personen, in: Blätter für Agrarrecht. Jg. 52 (2018), H. 3/3, S. 197-211.
- FRANZ A. WOLF; Erwerbsbewilligung gemäss BGGB und Vorkaufsfall beim Vermächtnis. Anmerkungen zum Urteil des Bundesgerichts 2C_735/2021 vom 11. März 2022, in: Jusletter 13. Juni 2022.
- FRANZ A. WOLF; Die Revision des bäuerlichen Bodenrechts, Botschaft AP 2022+. Die Revision des bäuerlichen Bodenrechts (BGGB) gemäss Entwurf und Botschaft zur Agrarpolitik 2022+ vom 12. Februar 2020, Eine erste Beurteilung, in: Jusletter vom 30. März 2020.
- FRANZ A. WOLF; Die Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person im bäuerlichen Boden- und Pachtrecht (Art. 4 Abs. 2 BGGB), in: Blätter für Agrarrecht. Jg. 52 (2018), H. 3/3, S. 213-226.
- FRANZ A. WOLF; Landwirtschaftliches Grundeigentum bei der Einbringung in juristische Personen und beim Erwerb von Anteilsrechten an Kapitalgesellschaften. Kommentar zu BGE 140 II 233, in: Jusletter vom 13. Oktober 2014.
- FRANZ A. WOLF; Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken oder Gewerben durch das Gemeinwesen oder dessen Anstalten: Voraussetzungen im bäuerlichen Bodenrecht (BGGB), in: Jusletter vom 11. Oktober 2010.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!