

Cavadini Adriano, Chevallaz, Cincera, Comby, David, Dettling, Dreher, Ducret, Eymann Christoph, Fehr, Fischer-Hägglingen, Fischer-Seengen, Friderici Charles, Fritschi Oscar, Gadiant, Giezendanner, Gobet, Graber, Gros Jean-Michel, Grossenbacher, Gysin, Heberlein, Hegetschweiler, Hess Otto, Hess Peter, Hildbrand, Iten Joseph, Jäggi Paul, Kern, Kühne, Leuba, Loeb François, Maitre, Mamie, Mauch Rolf, Maurer, Miesch, Moser, Narbel, Nebiker, Neuenschwander, Oehler, Perey, Philipona, Raggenbass, Reimann Maximilian, Ruckstuhl, Rutishauser, Rychen, Savary, Schenk, Scherrer Werner, Schmid Samuel, Schweingruber, Segmüller, Seiler Hanspeter, Spoerry, Stamm Luzi, Steffen, Steinegger, Steinemann, Steiner Rudolf, Stucky, Theubet, Tschopp, Vetterli, Wanner, Weyeneth, Wick, Wittenwiler, Wyss William, Zwahlen (84)

*Für den Antrag der Mehrheit (Folge geben) stimmen:  
Votant pour la proposition de la majorité (donner suite):*

Aguet, Bär, Baumann Ruedi, Baumann Stephanie, Bäumlín, Béguelin, Borel François, Brunner Christiane, Bugnon, Bühlmann, Bundi, Danuser, de Dardel, Diener, Eggenberger, Engler, Fankhauser, von Felten, Grendelmeier, Gross Andreas, Haering Binder, Hafner Ursula, Hämmerle, Herczog, Hubacher, Jaeger, Jeanprêtre, Jöri, Keller Anton, Leemann, Leuenberger Ernst, Leuenberger Moritz, Maeder, Marti Werner, Maspoli, Mauch Ursula, Meier Hans, Meyer Theo, Misteli, Ostermann, Rechsteiner, Ruffy, Schmid Peter, Seiler Rolf, Singeisen, Spielmann, Strahm Rudolf, Tschäppät Alexander, Vollmer, Weder Hansjürg, Wiederkehr, Ziegler Jean, Zisyadis, Züger, Zwygart (55)

*Der Stimme enthalten sich – S'abstiennent:*

Keller Rudolf, Stalder (2)

*Stimmen nicht – Ne votent pas:*

Bezzola, Bircher Peter, Blocher, Bodenmann, Brügger Cyrill, Bühler Gerold, Camponovo, Carobbio, Caspar-Hutter, Columberg, Cornaz, Couchepin, Darbellay, Deiss, Dormann, Dünki, Duvoisin, Eggly, Epiney, Fasel, Fischer-Sursee, Frey Walter, Früh, Giger, Goll, Gonseth, Hari, Hollenstein, Jenni Peter, Ledergerber, Lepori Bonetti, Leu Josef, Matthey, Meier Samuel, Mühlemann, Müller, Nabholz, Pidoux, Pini, Poncet, Robert, Rohrbasser, Ruf, Sandoz, Scherrer Jürg, Scheurer Rémy, Schmidhalter, Schmied Walter, Schnider, Sieber, Stamm Judith, Steiger Hans, Suter, Thür, Tschuppert Karl, Zbinden, vakant I, vakant II (58)

*Präsident, stimmt nicht – Président, ne vote pas:*

Frey Claude (1)

93.3000

**Motion RK-NR (91.423)  
(Minderheit Reimann Maximilian)  
Anreize zu erleichtertem  
Wohneigentumserwerb für Mieter**

**Motion CAJ-CN (91.423)  
(minorité Reimann Maximilian)  
Encouragement de l'acquisition facilitée  
d'un logement par les locataires**

*Wortlaut der Motion vom 6. Februar 1992*

Der Bundesrat wird beauftragt, taugliche Möglichkeiten zu schaffen, um Mietern den Kauf von Wohneigentum zu erleichtern, ohne dass dies auf gesetzlichem Zwang gegenüber Vermietern beruht. Dies kann beispielsweise erfolgen durch Rabattgewährung bei der Grundstückgewinnsteuer

bei einem Verkauf an den Mieter oder durch Verzicht auf die Eigenmietwertbesteuerung des neuerwerbenden Mieters während einer bestimmten Zeit.

*Texte de la motion du 6 février 1992*

Le Conseil fédéral est chargé de trouver des solutions réalistes permettant aux locataires d'acquérir plus facilement un logement sans qu'il n'en résulte de contrainte légale pour les bailleurs. Peuvent notamment contribuer à de telles solutions, dans le cas d'une vente au locataire, l'octroi d'un rabais lors de l'imposition de la plus-value immobilière, ou encore la renonciation temporaire à la perception de l'impôt sur la valeur locative dont le locataire acquéreur est redevable.

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Allenspach, Ducret, Fehr, Scherrer Jürg, Stamm Luzi (5)

**Le président:** La minorité Reimann Maximilian accepte la transformation de la motion en postulat. Le Conseil fédéral invite à rejeter la motion, mais il ne s'est pas prononcé sur le postulat.

*Abstimmung – Vote*

Für Überweisung des Postulates 74 Stimmen  
Dagegen 56 Stimmen

93.3640

**Motion des Ständerates  
(Martin Jacques)  
Bäuerliches Bodenrecht.  
Erzwungene Realisierung**

**Motion du Conseil des Etats  
(Martin Jacques)  
Droit foncier rural.  
Réalizations forcées**

*Wortlaut der Motion vom 20. September 1994*

Nach dem BGGB muss bei einer Zwangsversteigerung der Ersteigerer landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Grundstücke eine Erwerbsbewilligung vorlegen, die grundsätzlich nur Selbstbewirtschaftern erteilt werden kann. Einzig die Zerstückelung des Betriebes wird automatisch bewilligt. Das hat zur Folge, dass ein Gläubiger, der nicht Selbstbewirtschaftler ist (z. B. eine Bank), ein mit Grundpfandrechten belastetes Grundstück nicht erwerben kann, wenn er bei einer Versteigerung in Konkurrenz zu einem Selbstbewirtschaftler steht, auch dann nicht, wenn der Preis, den dieser anbietet, unter dem Belastungswert liegt. Diese Massnahme soll in Zukunft eine Überschuldung verhindern, indem sie die finanzielle Beteiligung der Gläubiger entsprechend dem realen Wert der landwirtschaftlichen Grundstücke begrenzt.

Für die Geldgeber, die bereits Darlehen gewährt haben (Banken, aber auch Einrichtungen, die – oft von den Kantonen garantierte – landwirtschaftliche Investitionskredite und Bürgschaften gewähren), kann dies zu endgültigen Verlusten führen, weil sie keine Möglichkeit haben, den zu tiefen Angeboten der Bewirtschaftler bei Versteigerungen zu begegnen. Dieses Risiko könnten sie dadurch ausschliessen, dass sie die Darlehensverträge zum Nachteil der Schuldner oder der übrigen Gläubiger vorzeitig auflösen. In beiden Fällen besteht die Gefahr eines Systemzusammenbruchs, dann nämlich, wenn sich das bäuerliche Einkommen und der Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke rasch vermindern. Eine solche Hypothese scheint heute nicht abwegig zu sein.

Dass der legitime Schutz der Gläubiger lückenhaft ist, rührt unserer Meinung nach daher, dass im Rahmen des neuen Bewilligungsverfahrens der Erwerb allein den Bewirtschaft-

tern vorbehalten ist. Der Entwurf des Bundesrates sah vor, das gleiche Verfahren (ursprünglich war es ein Einspracheverfahren) auch auf freihändige Käufe sowie auf Zwangsverkäufe anzuwenden, mit dem vorrangigen Ziel, gegen überhöhte Preise anzukämpfen. Die Interessen der Gläubiger waren somit gewahrt, da der den Räten vorgelegte Entwurf die Möglichkeit zum Erwerb nicht nur auf die Bewirtschafter beschränkte. Die Artikel 18 und 52 des BGG sind ebenfalls Ausdruck dieser Absicht, denn sie sehen vor, dass die erbrechtliche Zuweisung und die Ausübung des Kaufrechts, ungeachtet des Grundsatzes des Ertragswertes, nicht zu einem tieferen Wert als dem der Schulden möglich sind.

Abschliessend ist folgendes zu sagen: Man muss einerseits vermeiden, dass eine solche – überhöhte – Massnahme zur Bekämpfung der Überschuldung die dynamischen landwirtschaftlichen Gewerbe, von denen man zu Recht verlangt, initiativ und innovativ zu sein, in ihrer Entwicklung blockiert. Andererseits sind die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, damit das bewährte System der Hypothekendarfinanzierung der landwirtschaftlichen Investitionen nicht zerstört wird, ist doch die Verschuldung der schweizerischen Landwirtschaft im internationalen Vergleich äusserst hoch.

Wir laden den Bundesrat ein, eine Änderung von Artikel 67 des BGG vorzuschlagen, wonach zugunsten der Gläubiger eine Ausnahme von den Verweigerungsgründen nach Artikel 63 gemacht wird.

#### *Texte de la motion du 20 septembre 1994*

La LDFR soumet l'adjudication des immeubles agricoles ou horticoles, dans les cas de réalisations forcées, à une autorisation d'acquisition qui ne peut être délivrée, en principe, qu'à un exploitant à titre personnel. Seul le démantèlement de domaines est autorisé automatiquement dans de tels cas. Cela a pour conséquence qu'un créancier non exploitant (par exemple une banque) ne pourra pas acquérir un bien-fonds gagé s'il est en concurrence, pour l'acquisition par voie d'enchères, avec un exploitant, même si le prix offert par ce dernier est inférieur à la valeur des charges. Pour l'avenir, cette mesure devrait éviter un surendettement en limitant les engagements des créanciers en fonction de la valeur réelle des immeubles agricoles.

Pour les prêts déjà octroyés, il peut en résulter des pertes sèches importantes pour les prêteurs (banques, mais aussi institutions de crédits d'investissements et de cautionnements agricoles, souvent garantis par les Etats cantonaux), dans la mesure où ils seront dans l'impossibilité de contrer des enchères trop basses faites par des exploitants. Une autre éventualité consiste à voir résiliés des contrats de prêts, au détriment des débiteurs ou des autres créanciers, par anticipation vis-à-vis du risque évoqué ci-dessus. Dans les deux cas, un effondrement du système à terme n'est pas exclu si ce problème se couple à une baisse rapide des revenus agricoles ainsi qu'à une accélération de la baisse de la valeur vénale des biens-fonds agricoles, hypothèses que l'on ne peut guère écarter à l'heure actuelle.

A notre avis, cette lacune dans la protection légitime des créanciers résulte de l'introduction dans la loi de la limitation d'achat aux seuls exploitants dans le cadre du régime d'autorisation instauré. Le projet du Conseil fédéral prévoyait d'appliquer le même régime (originellement, c'était une procédure d'opposition) aux achats de gré à gré et aux ventes forcées dans le dessein prépondérant de lutter contre des prix surfaits. Les intérêts des créanciers n'étaient alors pas ignorés, la limitation d'achat aux seuls exploitants ne faisant pas partie du projet présenté aux Chambres fédérales; les articles 18 et 52 de la LDFR témoignent aussi de cette intention puisqu'ils prévoient que l'attribution successorale et l'exercice du droit de préemption ne peuvent se faire à une valeur inférieure à celle des dettes, malgré le principe de la valeur de rendement.

En conclusion, il faut d'une part éviter qu'une telle mesure de lutte contre le surendettement, disproportionnée, vienne bloquer le développement des entreprises dynamiques de l'agriculture suisse auxquelles on demande justement de faire preuve d'initiative et d'innovation. D'autre part, il convient de

prendre les précautions nécessaires contre le risque de désintégration du système avantageux de financement hypothécaire des investissements agricoles, sachant que l'agriculture suisse est déjà excessivement endettée en comparaison internationale.

Nous proposons une modification de l'article 67 LDFR par l'introduction d'une exception aux motifs de refus de l'article 63 en faveur des créanciers impliqués.

#### *Antrag der Kommission*

##### *Mehrheit*

Ablehnung der Motion

##### *Minderheit*

(Schmid Samuel, Comby, Dettling, Ducret, Frey Claude, Reimann Maximilian, Scherrer Jürg, Vetterli)

Überweisung der Motion

#### *Proposition de la commission*

##### *Majorité*

Rejeter la motion

##### *Minorité*

(Schmid Samuel, Comby, Dettling, Ducret, Frey Claude, Reimann Maximilian, Scherrer Jürg, Vetterli)

Transmettre la motion

**Engler Rolf (C, AI)**, Berichterstatter: Die Kommission für Rechtsfragen beantragt Ihnen mit 11 zu 8 Stimmen, diese Motion des Ständerates, die von Herrn Ständerat Jacques Martin stammt, nicht zu überweisen. Dies aus folgenden Gründen:

Die Motion geht von Einzelfällen aus, die in der Praxis kaum von Bedeutung sind und in letzter Zeit auch nicht von Bedeutung waren. Es geht darum, Geldgebern, vor allem Banken, welche landwirtschaftliche Gewerbe hoch, meistens zu hoch, belehnt haben, im Konkursfall vor Verlusten zu schützen.

Zwecks Bevorzugung jener Gläubiger, welche übergrosse Risiken eingingen, dürfen nach Meinung der Kommissionmehrheit nicht die Grundprinzipien des bäuerlichen Bodenrechtes bereits nach kürzester Zeit wieder in Frage gestellt werden.

Eine Annahme der Motion bedeutete, dass das Selbstbewirtschaftersprinzip eingeschränkt würde. Auch die Belastungsgrenzen würden in ihrer Bedeutung reduziert. Diese Belastungsgrenzen sind ja nicht neu. Sie hatten gerade in der Zeit der Hochkonjunktur für die Banken risikomildernde Bedeutung und haben dazu beigetragen, dass es heute wenig Fälle gibt, wo es zu Konkursen oder zu Zwangsversteigerungen kommt.

Entscheidend ist aber, dass der Motionär ein Problem aufgreift, das keines ist, weil das Gesetz selbst eine vernünftige Regelung kennt. Bei einer Zwangsversteigerung kann die Bewilligungsbehörde nämlich auf Ersuchen hin einen höheren Preis festlegen als denjenigen, der der Belastungsgrenze entspricht. Sie hat festzulegen, welcher Preis zulässig ist, und zwar unter Berücksichtigung und Einkalkulierung der vorgenommenen Investitionen.

Artikel 64 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht besagt zudem, dass auch ein Nichtselbstbewirtschafters einsteigen kann, wenn von keinem Selbstbewirtschafters ein zulässiger Preis geboten wird. Eine Zustimmung zur Motion würde bedeuten, dass im Grunde von einem Nichtselbstbewirtschafters über diesen zulässigen Preis hinaus geboten werden könnte. Das entspricht nicht Sinn und Zweck des bäuerlichen Bodenrechtes. Mit dem bäuerlichen Bodenrecht soll nämlich ganz bewusst verhindert werden, dass für landwirtschaftliche Gewerbe volkswirtschaftlich unsinnige Preise über diesen zulässigen Preis hinaus geboten werden.

Im jetzigen Zeitpunkt besteht unter diesem Aspekt sicherlich kein Grund, das Gesetz zu ändern. Nach einiger Zeit, die noch nicht verstrichen ist, und unter anderen Aspekten könnte es hingegen durchaus sinnvoll sein, über Nachbesserungen des Gesetzes nachzudenken.

Im jetzigen Zeitpunkt und unter dem angerufenen Aspekt muss ich Ihnen im Namen der Kommissionmehrheit beantragen, die Motion abzulehnen.

**De Dardel** Jean-Nils (S, GE), rapporteur: Selon les articles 61 et suivants de la loi sur le droit foncier rural, toute acquisition d'un immeuble ou d'une entreprise agricole est soumise à autorisation, et celle-ci n'est délivrée qu'à deux conditions: 1. que l'acquéreur soit exploitant agricole à titre personnel, et 2. que le prix de l'acquisition reste raisonnable, c'est-à-dire qu'il ne dépasse pas de plus de 5 pour cent le prix moyen des cinq dernières années dans la même région. En cas de vente forcée aux enchères, le motionnaire, M. Martin Jacques, voudrait que les créanciers puissent acquérir l'immeuble agricole aux enchères, alors même que ces créanciers ne sont pas exploitants, et sans devoir respecter le prix minimum non surfait prévu par la loi. M. Martin craint en effet que, dans la situation actuelle, les banques et les établissements de cautionnement ne subissent de lourdes pertes du fait de ventes aux enchères à des exploitants à des prix trop bas. M. Martin craint que cela conduise en définitive à des crédits plus chers accordés aux paysans, et aussi à un nombre plus restreint de crédits octroyés.

La commission a entendu M<sup>me</sup> Reusser, directrice suppléante de l'Office fédéral de la justice, et M. Müller, chef de la Surveillance du registre foncier et droit foncier rural, qui ont expliqué que l'administration était tout à fait opposée à la motion Martin. La majorité de la commission a également émis un avis défavorable pour plusieurs raisons.

1. Les cas évoqués par la motion semblent finalement extrêmement peu nombreux et, de ce seul fait, le besoin d'une révision législative n'est pas du tout établi.

2. Les entreprises agricoles et les terrains agricoles doivent rester propriété des exploitants agricoles et ne pas être désaffectés, comme ce pourrait être le cas si la motion Martin Jacques était acceptée. Cette motion introduit en effet une brèche importante dans le principe de l'exploitation par le propriétaire lui-même, principe qui a été réadmis très récemment en votation populaire.

3. Les entreprises agricoles et les terrains agricoles, pour rester affectés à l'agriculture, doivent absolument rester à des prix qui ne soient pas surfaités – il faut empêcher que des prix extravagants puissent se développer. La motion Martin vise à supprimer la limite légale du prix surfait, cela en faveur de banques créancières, et c'est là une deuxième brèche très importante et injustifiée aux principes fondamentaux du droit foncier agricole. On ne peut pas risquer la suppression d'entreprises agricoles sous prétexte d'améliorer la capacité des agriculteurs d'obtenir des crédits.

4. Pour la majorité de la commission, la motion Martin Jacques n'est pas un bon moyen d'améliorer la capacité des agriculteurs d'obtenir des crédits. D'abord, cette motion concerne un domaine trop restreint, les aliénations en cas de vente forcée aux enchères, pour que cela joue un rôle attractif quant aux crédits en matière agricole, de manière générale.

Ensuite, la loi actuelle, avec la révision de 1991, entrée en vigueur en 1994, prévoit précisément des dispositions qui améliorent de façon suffisante la capacité de crédit. Il y a l'augmentation de la charge hypothécaire maximale de 125 à 135 pour cent de la valeur de rendement de l'immeuble, ainsi que la possibilité de dépasser cette limite maximale s'il s'agit d'assurer des investissements matériels de l'entreprise agricole.

Pour toutes ces raisons, la majorité de la commission vous recommande, par 11 voix contre 8 et avec 1 abstention, de refuser de transmettre cette motion.

**Schmid** Samuel (V, BE), Sprecher der Minderheit: Ich beantrage Ihnen im Namen der Minderheit, die Motion zu überweisen. Zugegebenermassen gäbe es noch Wichtigeres im bäuerlichen Bodenrecht, das heute, nach Einführung einer neuen Landwirtschaftspolitik, grundsätzlich zu überdenken wäre. Aber immerhin gibt uns die Motion Anlass, nun einmal an einem Punkt zu beginnen.

Die neue Landwirtschaftspolitik erwartet von den einzelnen Betriebsinhabern und Betriebsinhaberinnen eine neue oder andere Art Unternehmertum. Damit wird von ihnen Handlungsfreiheit gefordert, damit sie ihren Lebensunterhalt flexi-

bler verdienen können, als das bisher der Fall war. Handlungsfreiheit bedeutet aber Abbau von Schranken und nicht Regelungsdichte. Wenn man unter der Herrschaft einer anderen Landwirtschaftspolitik zu Recht Schutzmauern aufbaute, hat man jetzt, unter einem anderen Regime, auch dazu bereit zu sein, über diese Schutzmauern grundsätzlich zu diskutieren, sonst sind wir gegenüber der betroffenen Bevölkerungsgruppe unfair.

Der Motionär will das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht insoweit in einem Punkt ändern, als er die Möglichkeit vorzusehen verlangt, bei Zwangsversteigerungen eine Erwerbsmöglichkeit für Nichtselbstbewirtschaftler, insbesondere für Gläubiger, vorzusehen. Der Ständerat hat die Motion mit 18 zu 4 Stimmen überwiesen.

Es geht mir nun in meiner Unterstützung primär um die Kreditwürdigkeit der Landwirtschaft, von der jetzt teilweise eine höhere Investitionsfreude verlangt wird, als das früher nötig und der Fall war.

Ich erinnere daran, dass man von den Landwirten erwartet, dass sie den Hof flexibler bewirtschaften, dass Ersatzelkommen nötig sind, damit sie die Familie und ihre Existenz überhaupt über die Runden bringen. Das bedingt in sehr vielen Fällen zusätzliche Investitionen.

Erst sekundär geht es mir auch um den Schutz von Gläubigern, die bereit sind, der Landwirtschaft Kredite zu erteilen. Die Liegenschaften sind heute bis zu maximal 130 Prozent des Ertragswerts belehnbare. Kommt es nun zu einer Versteigerung – das ist leider nicht mehr selten –, kann der Kreditgeber selbst nicht mitsteigern. Besteht beispielsweise, und das ist eher häufig, ein Angebotskartell, in dem sich die möglichen Interessenten absprechen, wie und zu welchem Preis man an der Steigerung teilnimmt, ist die Gläubigerin – in der Regel häufig die Bank – selbst gebunden, denn sie kann selbst nicht einmal den maximal belehnbaren Wert als Angebot zur Steigerung bringen, weil sie vom Erwerb von vornherein ausgeschlossen ist. Steigerer sind im übrigen anzahlmässig von vornherein auch beschränkt, denn die Lage, vor allem aber auch die finanziellen Möglichkeiten von möglichen Interessenten für das Land beschränkt die Anzahl derjenigen, die überhaupt für den Erwerb in Frage kommen. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die Bewilligungsbehörde auf Ersuchen eines Betreibungsamtes notfalls den zulässigen Preis festlegen kann und dieser bei Abschluss der vorher getätigten Investitionen in der Regel höher ist als die maximale Belehnungsgrenze.

Der zulässige Preis könnte zwar von Nichtselbstbewirtschaftern geboten werden; insoweit besteht eine legale Ausweichmöglichkeit. Weil dieser Preis aber in der Regel wesentlich über der maximalen Belastungsgrenze liegt, ist die Gläubigerin von vornherein nicht interessiert, denn sie erwirbt ein Pfand, das ihr nichts als Ärger, vor allem aber keine Rendite einbringt.

Wozu führt das? Das führt dazu, dass die Gläubiger die Landwirtschaftskredite noch vorsichtiger beurteilen, als es ohnehin geboten ist. In bezug auf spätere Risiken werden noch höhere Sicherheitsmargen eingebaut, und die Landwirtschaft wird gerade zum heutigen Zeitpunkt, in dem sie eine höhere Kreditwürdigkeit verdiente, in ihrer Kreditwürdigkeit geschmälert.

Ich bin der Überzeugung, dass die Motion eine mögliche Lösung aufzeigt. Ich bitte Sie, die Motion zu überweisen.

**Koller** Arnold, Bundesrat: Der Bundesrat empfiehlt Ihnen mit der Mehrheit Ihrer Kommission, diese Motion abzulehnen. Wir tun dies aus einem doppelten Grund:

1. Es ist staatspolitisch doch ein gewichtiges Argument, dass es wenig Sinn macht, ein Gesetz, das erst seit dem 1. Januar 1994 in Kraft ist, bereits wieder wegen einem Anliegen zu ändern, das kein schwerwichtiges, sondern ein Detailanliegen ist. Wenn wir beginnen, Gesetze, die wir jahrelang beraten haben, wieder zu ändern, kaum dass sie in Kraft getreten sind, dann verliert dieses Land die unbedingt nötige Rechtssicherheit. Das ist das staatspolitische Argument gegen diese Motion.

2. Es gibt aber auch ein sachliches Argument gegen diese

Motion. Der Motionär macht geltend, dass die Banken als Gläubigerinnen heute Verluste erleiden könnten, weil sie bei Zwangsversteigerungen von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben nicht mitsteigern könnten, da ihnen die Selbstbewirtschaftereigenschaft fehle. Nun ist aber von vornherein festzuhalten, wie das übrigens jetzt auch Herr Schmid Samuel ausdrücklich anerkannt hat, dass auch ein Nichtselbstbewirtschaftler dann mitsteigern und den Zuschlag erhalten kann, wenn kein Selbstbewirtschaftler gewillt oder in der Lage ist, den zulässigen Preis zu bezahlen. Diese Ausweichmöglichkeit besteht.

Wenn man aber darüber hinausgehend die Gläubigerbanken, um die es sich vor allem handelt, generell vom Bewilligungsverfahren und damit auch von den Bestimmungen über den zulässigen Preis ausnehmen will, dann führt man indirekt wieder ein spekulatives Element ins bürgerliche Bodenrecht ein. Es war ja ein Grundanliegen, im bürgerlichen Bodenrecht die Spekulation von landwirtschaftlichen Immobilien fernzuhalten.

Das ist der doppelte Grund, weshalb wir Ihnen empfehlen, die Motion abzulehnen.

#### Abstimmung – Vote

Für Überweisung der Motion	43 Stimmen
Dagegen	64 Stimmen

94.054

## Bundesgesetz über die Raumplanung. Teilrevision

### Loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Révision partielle

Botschaft und Gesetzentwurf vom 30. Mai 1994 (BBI III 1075)  
Message et projet de loi du 30 mai 1994 (FF III 1059)

Beschluss des Ständerates vom 24. Januar 1995  
Décision du Conseil des Etats du 24 janvier 1995

Kategorie III, Art. 68 GRN – Catégorie III, art. 68 RCN

#### Antrag der Kommission Mehrheit Eintreten

#### Minderheit

(Bundi, Bäumlín, Brügger Cyrill, Jeanprêtre, Meyer Theo, Misteli, Strahm Rudolf, Thür, Wiederkehr)  
Eintreten und Rückweisung an den Bundesrat mit der Auflage, auch die folgenden Forderungen in eine Gesetzesrevision einzubeziehen:

- Vorkaufsrecht des Gemeinwesens für Wohnbauland;
- Vorkaufsrecht der Mieter;
- Publikation der Handänderungspreise.

#### Eventualantrag Wiederkehr

(falls der Antrag der Minderheit abgelehnt wird)  
Eintreten und Rückweisung an den Bundesrat mit der Auflage, auch die folgende Forderung in eine Gesetzesrevision einzubeziehen: Publikation der Handänderungspreise.

#### Proposition de la commission

#### Majorité

Entrer en matière

#### Minorité

(Bundi, Bäumlín, Brügger Cyrill, Jeanprêtre, Meyer Theo, Misteli, Strahm Rudolf, Thür, Wiederkehr)

Entrer en matière et renvoi au Conseil fédéral avec l'obligation d'inclure également dans la révision les exigences suivantes:

- droit de préemption de la collectivité pour l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements;
- droit de préemption des locataires;
- publication des prix de vente.

#### Proposition subsidiaire Wiederkehr

(au cas où la proposition de la minorité serait rejetée)

Entrer en matière et renvoi au Conseil fédéral avec mandat de tenir compte de l'exigence suivante dans la révision de la loi: publication du prix de vente des immeubles.

**Detting** Toni (R, SZ), Berichterstatter: Die Urek hat die Vorlage an ihrer Sitzung vom 27. Februar 1995 behandelt und in der Schlussabstimmung integral, d. h. in der ursprünglichen Fassung des Bundesrates, mit 12 zu 3 Stimmen bei 6 Enthaltungen verabschiedet. Alle Anträge der Minderheiten, insbesondere der Rückweisungsantrag Bundi mit 12 zu 9 Stimmen und die Minderheitsanträge Strahm Rudolf mit 11 zu 9 Stimmen, werden von der Kommission zur Ablehnung empfohlen.

Worum geht es bei dieser Vorlage? Es geht um eine erstmalige Änderung des 1980 in Kraft getretenen Raumplanungsgesetzes (RPG). Dabei handelt es sich, wie Sie der Fahne leicht entnehmen können, lediglich um eine kleine, aber dennoch – nach Auffassung der Kommissionsmehrheit – nicht minder wichtige Änderung des geltenden Rechtes. Diese ist, wenn Sie so wollen, nach dem Prinzip «Lieber den Spatz in der Hand als die Taube auf dem Dach» jetzt durchzuziehen. Namentlich sollte sie nicht durch Anreicherung politisch brisanter Zusatzregelungen auf den Sankt-Nimmerleins-Tag verschoben werden. Ich werde nach der Begründung des Rückweisungsantrages der Minderheit Bundi nochmals auf diese Problematik zurückkommen.

Die Ihnen unterbreitete Änderung befasst sich nicht mit der von beiden Kammern überwiesenen Motion Zimmerli (90.780) über die Revision der Bereiche Landwirtschaft und Landschaft. Diese Motion wird Gegenstand einer späteren, separaten Vorlage sein. Ebensowenig steht hier der im letzten Herbst vom Departement in die Vernehmlassung gegebene Bericht zur zukünftigen Raumordnung Schweiz zur Diskussion.

Die heutige kleine Änderung beinhaltet im wesentlichen zwei Kernbereiche:

1. Zunächst geht es um die Ergänzung des Erschliessungsrechtes. Der Entwurf sieht vor, dass die an sich schon heute bestehende Möglichkeit der Kantone, das sogenannte Recht auf Privaterschliessung zu gewähren, nunmehr in eine Pflicht der Kantone umgewandelt wird. Auch soll neu klargestellt werden, dass der Grundeigentümer einen direkten Anspruch auf die zeitgerechte Erschliessung seines Baulandes hat, indem im Falle der Nichterfüllung wahlweise die Privaterschliessung oder dann die Erschliessung durch die Gemeinde mittels Bevorschussung durch die privaten Grundeigentümer verlangt werden kann.

Ich möchte in diesem Zusammenhang auch zuhanden der Materialien klar festhalten, dass den betroffenen Grundeigentümern im Falle der nicht zeitgerechten Erschliessung im Gegensatz zur heutigen, relativ unklaren Situation gestützt auf diese neue gesetzliche Bestimmung das Recht zur Beschwerde, insbesondere zur Verzögerungsbeschwerde, zusteht. Damit sind diese Grundeigentümer nicht mehr auf die zumeist langwierige und häufig wenig erfolgreiche Willkürbeschwerde angewiesen.

Nun stellt sich natürlich in der Praxis die Frage, wann dieser Zeitpunkt der nicht zeitgerechten Erschliessung eintritt. Der Ständerat hat hier als Erstrat eine Verdeutlichung in dem Sinne vorgenommen, als er mit der Revision von Artikel 19 Absatz 2 RPG nunmehr einen Erschliessungszeitpunkt durch die zuständigen Gemeinwesen bestimmen lässt. Da-

## **Motion des Ständerates (Martin Jacques) Bäuerliches Bodenrecht. Erzwungene Realisierung**

## **Motion du Conseil des Etats (Martin Jacques) Droit foncier rural. Réalisations forcées**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1995
Année	
Anno	
Band	III
Volume	
Volume	
Session	Sommersession
Session	Session d'été
Sessione	Sessione estiva
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	05
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	93.3640
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	09.06.1995 - 08:00
Date	
Data	
Seite	1187-1190
Page	
Pagina	
Ref. No	20 025 729

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.

Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.

Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.