

Bundesratsbeschluss

über

Massnahmen gegen die Bodenspekulation und die Überschuldung sowie zum Schutze der Pächter.

(Vom 19. Januar 1940.)

Der schweizerische Bundesrat,

gestützt auf Art. 3 des Bundesbeschlusses vom 30. August 1939 über Massnahmen zum Schutze des Landes und zur Aufrechthaltung der Neutralität *),

beschliesst:

Erster Teil.

Allgemeine Bestimmungen.

Art. 1.

A. Geltungsbereich.
I. Regel.

¹ Dieser Beschluss findet auf alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke Anwendung, die einen Flächeninhalt von mindestens zwei Hektaren aufweisen.

² Die Kantone sind ermächtigt, für ihr Gebiet oder einzelne, genau zu umschreibende Teile davon diese Grenze bis auf sechzig Aren herabzusetzen oder bis auf drei Hektaren zu erhöhen.

³ Vorbehalten bleiben Art. 17 und 40.

Art. 2.

II. In Zerstückungsgebieten.

Ohne Rücksicht auf die Grösse der Parzellen findet dieser Beschluss auf einzelne Liegenschaften Anwendung, die zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe gehören und zusammen den nach Art. 1 umschriebenen Flächeninhalt erreichen.

*) A. S. 55, 769.

Art. 3.

¹ Wird eine Parzelle zum Zwecke der Erweiterung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes erworben, so findet dieser Beschluss auch dann Anwendung, wenn sie den in Art. 1 festgesetzten Flächeninhalt nicht erreicht.

III. Bei Zukauf und bei Parzellierung.

² Wird eine Parzelle von einer Liegenschaft im Sinne des Art. 1 oder von einem Betriebe im Sinne des Art. 2 abgetrennt, so gilt dieser Beschluss ohne Rücksicht auf die Parzellengrösse; vorbehalten bleibt der Fall einer Abtrennung von Parzellen, die unmittelbar zu Bauzwecken benutzt werden.

Art. 4.

Auf Grundstücke, die im Eigentum des Bundes oder der Kantone stehen, findet der Beschluss keine Anwendung.

IV. Ausnahmen.

Art. 5.

¹ Die Kantone bezeichnen die Behörde, die zur Genehmigung im Grundstücksverkehr, zur Erteilung und zum Entzuge einer Konzession für die Liegenschaftsvermittlung sowie für Massnahmen beim Pächterschutz zuständig ist, und ernennen eine kantonale Rekursinstanz, an welche Verfügungen der erwähnten Behörde weitergezogen werden können. Die Kantone ordnen das Verfahren.

B. Kantonale Behörden.

² Wo im folgenden von der zuständigen Behörde gesprochen wird, ist darunter die erstinstanzliche Behörde zu verstehen.

³ Vorbehalten bleibt die Ordnung der Zuständigkeit für die Beschränkungen bei Errichtung von Pfandrechten und Grundlasten gemäss Art. 17 bis 26.

⁴ Der Entscheid der obern kantonalen Behörde ist endgültig. Die rechtskräftige Verfügung ist für alle Behörden massgebend, die auf Grund dieses Beschlusses tätig werden.

Zweiter Teil.

Beschränkungen des Grundstücksverkehrs.

Art. 6.

¹ Jeder Vertrag über die Übertragung des Eigentums an Grundstücken bedarf zu seiner Verbindlichkeit der Genehmigung der zuständigen Behörde.

A. Genehmigungspflicht.
I. Regel.

² Die Genehmigung kann unter Bedingungen oder Auflagen erteilt werden.

Art. 7.

Der Genehmigungspflicht nicht unterworfen sind:

II. Ausnahmen.

1. Rechtsgeschäfte zugunsten des Bundes und der Kantone;
2. Rechtsgeschäfte, die in einem Enteignungsverfahren abgeschlossen werden;
3. Rechtsgeschäfte, die in einem unter Mitwirkung öffentlicher Behörden durchgeführten Bodenverbesserungsverfahren oder zum Zwecke der Errichtung von Siedelungen vereinbart werden;
4. Erbteilungsverträge in Anwendung von Art. 620 des Zivilgesetzbuches, wenn der Anrechnungswert durch amtlich bestellte Sachverständige endgültig festgestellt wurde;
5. der Zuschlag in einer Zwangsversteigerung;
6. die Abtretung des gesamten Vermögens eines Schuldners in einem Nachlassvertrag;
7. Tauschverträge, bei denen die gegenseitigen Austauschleistungen ausschliesslich in Grundstücken bestehen.

Art. 8.

¹ Die Genehmigung ist zu versagen, wenn

III. Versagungsgründe.
1. Obligatorische.

1. im Vertrag für die Grundstücke ein Kaufpreis vereinbart ist, der den unter Berücksichtigung einer längeren Wirtschaftsperiode ermittelten Ertragswert mit einem allfälligen Zuschlag von höchstens dreissig Prozent übersteigt; vorbehalten bleiben die Fälle nach Art. 10, Abs. 1, Ziff. 1, Abs. 2 und 3, sowie Art. 11;
2. das Rechtsgeschäft den Interessen der Landesversorgung mit wirtschaftlichen Gütern zuwiderläuft;
3. im Vertrag ein geringerer Preis beurkundet ist als effektiv bezahlt wird.

² Bei Ermittlung des Kaufpreises im Sinne von Ziff. 1 sind allfällige Nebenleistungen wie Trinkgelder, Wohnberechtigungen, Abgabe von Erzeugnissen und ähnliche Leistungen angemessen zu berücksichtigen. Werden Gerätschaften, Vorräte und Viehbestände mitveräussert, so ist der Preis hierfür gesondert anzugeben; eine übersetzte Preisfestsetzung ist auf den Verkehrswert herabzusetzen und die Differenz zum vereinbarten Kaufpreis zuzurechnen.

³ Soweit der Erwerbspreis den Ertragswert mit einem allfälligen Zuschlag von höchstens fünfundzwanzig Prozent übersteigt (Art. 20), ist er in allen Fällen durch Barzahlung zu tilgen. In diesem Umfange entfällt der Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes nach Art. 837, Ziff. 1 und 2, des Zivilgesetzbuches.

Art. 9.

¹ Die Genehmigung kann versagt werden, wenn die Gefahr einer wirtschaftlich schädlichen Handänderung besteht, namentlich wenn

2. Fakultative.

1. der Erwerb zum Zweck einer Bodenzerstückelung oder zur Zusammenlegung landwirtschaftlich selbständiger Betriebe erfolgt;
2. bei Veräusserung von Parzellen oder Teilen einer Liegenschaft die zurückbehaltenen Parzellen oder Teile die landwirtschaftliche Existenz des Betriebes nicht mehr sichern würden;
3. der Erwerber nicht Landwirt ist und der Erwerb nicht zur Erhaltung und Sicherung der Existenz einer Bauernfamilie dient.

² Vorbehalten bleibt in Fällen von Ziff. 3 der Erwerb bei Erbteilungen.

Art. 10.

¹ Die Genehmigung soll in der Regel erteilt werden, wenn

3. Besondere Fälle.

1. der Veräusserer das Grundstück aus einer Zwangsverwertung erworben hat und es zu einem Preise verkauft, der die Anschaffungskosten zuzüglich eines allfällig ungedeckt gebliebenen, aus der Pfandverwertung dieses Grundstückes herrührenden Pfandausfalls nicht übersteigt;
2. die Veräusserung wegen nachgewiesener Krankheit des Eigentümers stattfindet, die ihn zur Selbstbewirtschaftung unfähig macht, sofern ein Versagungsgrund im Sinne von Art. 8 und 9 nicht vorliegt.

² Die Bestimmung von Ziff. 1 ist auch auf den Bürgen anwendbar, der eine Pfandforderung verbürgt hat, sofern und soweit er in die Rechte des Pfandgläubigers eingetreten ist.

³ Bei Genehmigung der Veräusserung von Mündelgrundstücken kann hinsichtlich der Höhe des Verkaufspreises die gesamte Vermögenslage des Mündels angemessen berücksichtigt werden.

Art. 11.

¹ Ist ein Grundstück überschuldet, so kann die Genehmigung zur Veräusserung auch dann erteilt werden, wenn der Kaufpreis oder Anrechnungswert den nach Art. 8, Ziff. 1, zulässigen Höchstpreis übersteigt, sofern die über den in Art. 8, Abs. 3, erwähnten Schätzungswert hinausgehenden Pfandforderungen abgetragen werden, und der Erlös die Höhe der Pfandschulden nicht überschreitet.

4. Bei überschuldeten Grundstücken und bei Zukäufen.

² Leere Pfandstellen, abbezahlte Pfandforderungen und Eigentümerpfandtitel fallen für die Berechnung der Verschuldung ausser Betracht;

teilweise abbezahlte Pfandforderungen werden nur nach dem wirklichen Betrag der Forderung berücksichtigt.

³ Bei Zukäufen im Sinne von Art. 3, Abs. 1, kann die Genehmigung zur Veräusserung auch dann erteilt werden, wenn der Kaufpreis den nach Art. 8, Abs. 1, Ziff. 1, zulässigen Höchstpreis übersteigt, sofern das Geschäft keine Überschuldung des landwirtschaftlichen Betriebes des Erwerbers zur Folge hat.

Art. 12.

5. Versteigerung.

¹ Bei einer freiwilligen Versteigerung hängt die Gültigkeit des Zuschlages von der Genehmigung durch die zuständige Behörde ab.

² Der Veräusserer soll in der Regel vor den Steigerungsverhandlungen um Festsetzung der Bedingungen für die Erteilung einer Genehmigung nachsuchen; diese Bedingungen und allfällige Auflagen sind in die Steigerungsbedingungen aufzunehmen.

Art. 13.

B. Nutzniessung, Kaufs- und Bau-recht.

Die Vorschriften der Art. 6 bis 12 finden auf Verträge über die Begründung von Nutzniessungsrechten oder die Begründung und Übertragung von Kaufs- und Baurechten an Grundstücken sinngemäss Anwendung.

Art. 14.

C. Gemeinschaftliches Eigentum.

¹ Auf die Begründung, Übertragung, Belastung oder Verwertung von Miteigentumsanteilen an Grundstücken sowie den Erwerb und die Übertragung von Anteilen an einem Gemeinschaftsvermögen, das überwiegend aus Grundstücken besteht, sind die Bestimmungen der Art. 6 bis 13 sinngemäss anwendbar.

² Bei Übertragung eines Miteigentumsanteils an einen Nichtmiteigentümer ist vor Erteilung der Genehmigung zu prüfen, ob ein Miteigentümer von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht und die Übertragung an diesen genehmigt werden kann.

Art. 15.

D. Vorläufiger Entscheid.

¹ Die zuständige Behörde hat auf Ersuchen von Behörden und Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, einen Entscheid darüber zu treffen, ob ein bestimmtes Grundstück unter gegebenen Verhältnissen den Beschränkungen dieses Teils unterworfen ist oder nicht.

² Ein bejahender Entscheid kann weitergezogen werden.

³ Unter Bekanntgabe der Kaufsbedingungen und des Kaufsinteressenten kann der Eigentümer, der ein Grundstück verkaufen will, vor

Abschluss des Kaufvertrages bei der Behörde die vorläufige Zusicherung einer Genehmigung nachsuchen; die nachträgliche Genehmigung bleibt dabei vorbehalten.

Art. 16.

¹ Die Geltung des Bundesratsbeschlusses vom 16. Oktober 1936 über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken *) bleibt mit der Abänderung des Art. 2 vorbehalten, dass die Befugnis zur Gestattung einer früheren Veräusserung der nach diesem Beschlusse zuständigen Behörde übertragen wird.

E. Sperrfristbestimmung.

² Vorbehalten bleiben ferner Zerstückelungs- und Veräusserungsbeschränkungen öffentlichen Rechts.

Dritter Teil.

Beschränkungen bei Errichtung von Pfandrechten und Grundlasten.

Art. 17.

¹ Grundstücke, die zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe gehören und einzeln oder insgesamt einen Flächeninhalt von mindestens einer Hektare aufweisen, können, unter Vorbehalt der in Art. 18 erwähnten Ausnahmen, nur mit Bewilligung einer vom Kanton bezeichneten Behörde mit Pfandrechten und Grundlasten belastet werden.

A. Bewilligungspflicht.
I. Regel.

² Die Kantone sind ermächtigt, für ihr Gebiet oder einzelne, genau zu umschreibende Teile davon diese Grenze herabzusetzen.

Art. 18.

Der Bewilligungspflicht nicht unterworfen sind:

II. Ausnahmen.

1. die Begründung von öffentlich-rechtlichen Grundlasten und gesetzlichen Pfandrechten; vorbehalten bleibt die Vorschrift des Art. 8, Abs. 3;
2. die Errichtung eines Pfandrechtes in eine durch Löschung eines solchen freigewordene Pfandstelle, sofern eine Erweiterung der Gesamthöhe der Pfandstellen nicht entsteht;
3. eine Neubelastung in Fällen von Art. 24, Abs. 3;
4. die Errichtung eines Pfandrechtes zur Sicherung einer Forderung, die drei Prozent des nach einer kantonalen Schätzung festgestellten Schätzwertes des Pfandgrundstückes, jedenfalls aber tausend Franken nicht übersteigt, vorausgesetzt, dass die letzte Pfanderrichtung über ein Jahr zurückliegt.

*) A. S. 52, 797.

Art. 19.

III. Bedingungen.

¹ Die Bewilligung zu einer Neubelastung soll verweigert werden, wenn die zu errichtenden Pfandrechte oder Grundlasten, unter Berücksichtigung vorgehender Pfandrechte, der Kapitalforderung oder dem einzutragenden Gesamtwert nach, den gemäss Art. 20 zu berechnenden Schätzungswert der Pfandgrundstücke übersteigen.

² Trotz Überschreiten dieses Schätzungswertes ist die Bewilligung in der Regel zu erteilen, wenn es sich um die Errichtung von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung von Frauengutsforderungen, von Forderungen aus dem elterlichen oder vormundschaftlichen Verhältnis und von Forderungen des Pfründers handelt.

³ Ausnahmsweise kann eine neue Belastung in Form einer Grundpfandverschreibung auch in anderen Fällen bewilligt werden, wenn das Pfandrecht zur Sicherung von Darlehen dient, die betriebswirtschaftlich begründet sind oder die Landwirten zum Zwecke des Erwerbes oder der Erweiterung eines eigenen landwirtschaftlichen Betriebes von gemeinnützigen Hilfsinstituten gewährt oder verbürgt werden, vorausgesetzt, dass eine ratenweise Abzahlung der Pfandschuld gesichert erscheint.

Art. 20.

B. Schätzungswert.

¹ Der Schätzung ist der Ertragswert zugrunde zu legen, der bei landesüblicher Bewirtschaftung in einer der Schätzung vorausgegangenen längeren Wirtschaftsperiode durchschnittlich zu vier Prozent verzinst werden konnte.

² Dieser Ertragswert mit einem allfälligen Zuschlag von höchstens fünfundzwanzig Prozent ergibt den Schätzungswert im Sinne dieses Beschlusses.

³ Wo kantonale Schätzungen bestehen, die innert den letzten fünf Jahren vor Einreichung eines Bewilligungsgesuches vorgenommen wurden und den Ertragswert zuverlässig festgestellt haben, können die Ergebnisse dieser Schätzungen herangezogen werden.

Art. 21.

C. Verfahren.
I. Gesuch.

¹ Das Gesuch um Bewilligung einer Neubelastung ist in der Regel vor der grundbuchlichen Anmeldung bei der Bewilligungsbehörde einzureichen.

² Wird eine Anmeldung beim Grundbuchamt ohne schriftliche Bewilligungserklärung eingereicht, so finden die Bestimmungen des Art. 43 sinngemäss Anwendung. Vorbehalten bleibt Art. 24, Abs. 3.

Art. 22.

II. Prüfung des Gesuches.
1. Bei geringer Verschuldung.

¹ Nach Eingang des Gesuches prüft die Behörde, ob das Pfandrecht oder die Grundlast, die der Eigentümer errichten will, der Bewilligungspflicht unterworfen ist oder nicht.

² Wird dies bejaht, so untersucht sie, ob mit der beabsichtigten Neubelastung die Gefahr einer Überschuldung entsteht. Sie erteilt die Bewilligung, wenn diese Frage ohne weiteres verneint werden muss. Dies trifft dann zu, wenn mit der Neubelastung ein unter Berücksichtigung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen und bekannten Tatsachen annähernd berechneter Schätzungswert im Sinne des Art. 20 nicht erreicht wird.

³ Ist für die Prüfung des Gesuches nicht die in Art. 5, Abs. 2, genannte Behörde zuständig, so kann der Gesuchsteller den Entscheid binnen zehn Tagen seit der Mitteilung an diese weiterziehen, die dann endgültig entscheidet.

Art. 23.

¹ Kann die Gefahr einer Überschuldung nicht ohne weiteres verneint werden, so ordnet die Bewilligungsbehörde unter Anzeige an den Gesuchsteller eine besondere Schätzung des Pfandgrundstückes im Sinne von Art. 20 an. Diese Verfügung kann binnen zehn Tagen an die in Art. 5, Abs. 2, genannte Behörde weitergezogen werden, sofern die Befugnisse der Bewilligungsbehörde einer andern Instanz übertragen wurden.

² Nach unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder nach Abweisung einer Beschwerde schätzt die Behörde das Pfandgrundstück. Sie kann die Schätzung auch besondern Sachverständigen übertragen. Je nach dem Ergebnis der Schätzung bewilligt sie die Neubelastung in vollem oder auch nur in teilweisem Umfange oder lehnt das Gesuch ab. Absatz 1, zweiter Satz, ist anwendbar.

³ Die Schätzung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 24.

¹ Frühestens nach fünf Jahren kann der Eigentümer eine Nachprüfung der Schätzung verlangen.

² Wird der Wert einer Liegenschaft wesentlich verändert, wie namentlich infolge von Bodenverbesserungen, grösseren Neu- oder Umbauten oder dauernden Verschlechterungen durch Naturereignisse, so kann auch in der Zwischenzeit eine Neuschätzung verlangt werden. Art. 23, Abs. 2 und 3, findet Anwendung.

³ Wird innerhalb der Frist von fünf Jahren ein Pfandrecht oder eine Grundlast zur Eintragung auf einem geschätzten Grundstück angemeldet, so ist eine besondere Bewilligung nicht erforderlich, sofern die Schätzungssumme durch die Neubelastung nicht überschritten wird.

Art. 25.

Die Bestimmungen der Art. 17 bis 24 finden auf die Verpfändung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück sinngemäss Anwendung, wobei die zulässige Belastungsgrenze nach dem eingetragenen Bruchteile im Verhältnis zur Schätzung des Grundstückes berechnet wird.

2. Bei Überschuldungsgefahr.

3. Wirkung der Schätzung.

D. Bei Miteigentum.

Art. 26.

- E. Kantonale Belastungsgrenze. Die Kantone, in denen eine Belastungsgrenze für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke besteht, sind ermächtigt, die Anwendbarkeit der Art. 17 bis 25 auszuschliessen.

Vierter Teil.

Beschränkungen der Liegenschaftsvermittlung.

Art. 27.

- A. Konzessionierung.
I. Pflicht.
- ¹ Die entgeltliche Vermittlung des Abschlusses von Verträgen und der entgeltliche Nachweis von Gelegenheiten zum Abschlusse von Verträgen, die eine Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an Grundstücken begründen, darf nur von Personen ausgeübt werden, denen die vom Kanton bezeichnete Behörde eine Konzession erteilt.
 - ² Die Gültigkeit einer Konzession erstreckt sich ausschliesslich auf das Gebiet des Kantons, der sie erteilt hat.
 - ³ Die Erhebung einer jährlichen Konzessionsgebühr ist zulässig.

Art. 28.

- II. Bedingungen.
- ¹ Die Erteilung einer Konzession ist in jedem Falle vom Besitze der bürgerlichen Ehrenfähigkeit und eines guten Leumundes sowie von der Leistung einer angemessenen Kautions abhängig.
 - ² Sie ist zu versagen, wenn Tatsachen vorliegen, welche die Vermutung rechtfertigen, dass seitens des Bewerbers ein den volkswirtschaftlichen Interessen in Zeiten des Aktivdienstes oder den guten Sitten widersprechender Geschäftsbetrieb zu befürchten ist.
 - ³ Eine bisher ausgeübte Vermittlertätigkeit gibt keinen Anspruch auf Erteilung einer Konzession nach diesem Beschlusse.
 - ⁴ Eine nach kantonalen Vorschriften erteilte Konzession ist den Bestimmungen dieses Beschlusses anzupassen. Die Kantone treffen die nähern Anordnungen.

Art. 29.

- III. Nichtigkeitsabreden.
- ¹ Vereinbarungen in Maklerverträgen über Grundstücke, wonach der Auftraggeber eine Konventionalstrafe verspricht oder auf seinen ordentlichen Gerichtsstand verzichtet oder sich einem besondern Schiedsgericht unterwirft, sind nichtig. Die Nichtigkeit ist von Amtes wegen zu berücksichtigen.
 - ² Diese Vorschrift findet auch auf bereits bestehende Maklerverträge Anwendung.

Art. 30.

- IV. Entzug.
- Die Konzession ist durch die Konzessionsbehörde zu entziehen, sobald eine der für ihre Erteilung gesetzten Bedingungen wegfällt oder

verletzt wird, so namentlich wenn der Konzessionsinhaber zum Abschlusse von Rechtsgeschäften mithilft oder dazu anstiftet, die auf eine Verletzung oder Umgehung der Bestimmungen dieses Beschlusses hinarbeiten.

Art. 31.

¹ Die kantonalen Regierungen sind ermächtigt, auf dem Verordnungswege entweder die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen und den Nachweis von Gelegenheiten zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke zu untersagen oder über die Bestimmungen dieses Beschlusses hinausgehende Vorschriften, wie namentlich in bezug auf die Höhe des Maklerlohnes und anderer Vergütungen, aufzustellen.

² Sie können nach Anhörung der beteiligten Kreise einen Normalmaklervertrag aufstellen, dessen Inhalt für beide Teile verbindlich ist; Abweichungen davon bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung der zuständigen Behörde.

Art. 32.

Abmachungen über die Leistung von Kommissionen oder andern Vergütungen irgendwelcher Art für Vermittlungen sind nichtig und unklagbar, soweit eine solche Tätigkeit in Widerspruch mit diesen Bestimmungen und den von den Kantonen erlassenen Vorschriften steht.

Fünfter Teil.

Pächterschutz.

Art. 33.

¹ Während der Dauer des Aktivdienstes können Pächter bei der zuständigen Behörde eine Verlängerung des Pachtverhältnisses um ein Jahr vom Ablauf der Kündigungsfrist hinweg verlangen, sofern

1. der Pächter selber oder einzelne seiner Familienangehörigen, die im Pachtbetrieb in leitender Stellung beschäftigt sind, der Dienstpflicht unterstehen,
2. der Vertrag vor Ende des Aktivdienstes gekündigt wird, und
3. der Pächter glaubhaft macht, dass er durch die Auflösung des Vertrages in seiner ökonomischen Existenz bedroht wird.

² Das Gesuch ist in der Regel spätestens zwei Monate vor Ablauf des gekündigten Pachtverhältnisses einzureichen und kann bis zur Beendigung des Aktivdienstes jeweilen erneuert werden.

Art. 34.

¹ Ein Pachtverhältnis darf nicht verlängert werden, wenn der Pächter in Konkurs fällt oder der Verpächter ein Rücktrittsrecht im Sinne von Art. 294 des Obligationenrechts oder wichtige Gründe nachweist, die ihm die Fortsetzung der Pacht unerträglich machen, oder wenn

B. Weitergehende kantonale Vorschriften.

C. Nichtigkeit anderer Abmachungen.

A. Verlängerung eines Pachtverhältnisses.
I. Bei Kündigung.
1. Regel.

er das Grundstück auf eigene Rechnung oder durch in Hausgemeinschaft lebende Familienangehörige während einer Frist von mindestens fünf Jahren bewirtschaften will und Anstalten zur Anschaffung des hierzu erforderlichen Inventars trifft.

² Die Anwendbarkeit von Art. 33 der Verordnung vom 17. Oktober 1939 über vorübergehende Milderungen der Zwangsvollstreckung *) bleibt unberührt.

Art. 35.

3. Wirkung auf eine Weiterverpachtung.

¹ Ist das Grundstück bereits weiter verpachtet, so ist die Betriebsübernahme durch den Nachfolger bis zu dem Zeitpunkte zu verschieben, in welchem das nach Art. 33 verlängerte Pachtverhältnis dahinfällt.

² Dem neuen Pächter kann, je nach den Verhältnissen, das Recht zugestanden werden, von dem Pachtvertrag zurückzutreten und eine Verlängerung seines bestehenden Pachtverhältnisses nachzusuchen, sofern die Voraussetzungen des Art. 33, Ziff. 2 und 3, gegeben sind und kein Abweisungsgrund nach Art. 34 vorliegt. Dem Verpächter steht dasselbe Rücktrittsrecht gegenüber einem neuen Pächter zu.

Art. 36.

4. Verfahren.
a. In innerkantonalen Fällen.

¹ Die zuständige Behörde entscheidet nach Anhörung der Beteiligten, unter Berücksichtigung des geleisteten Militärdienstes, einer Pikettstellung oder eines in Aussicht stehenden Dienstes, nach freiem Ermessen und in freiem Verfahren.

² Soll mit einer Verlängerung des Pachtverhältnisses eine Änderung des Pachtzinses verbunden werden, so hat die zuständige Behörde vor ihrem Entscheid die kantonale Pachtzinskommission um Festsetzung des zulässigen Pachtzinses zu ersuchen.

Art. 37.

b. In interkantonalen Fällen.

¹ In Streitfällen, in denen Pachtbetriebe in verschiedenen Kantonen gelegen oder Pächter in verschiedenen Kantonen wohnhaft sind, setzt das eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement auf Begehren eines Beteiligten oder einer zuständigen Behörde ein Schiedsgericht ein.

² Jede beteiligte Kantonsregierung ernennt einen Schiedsrichter und das eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement bezeichnet den Obmann.

³ Art. 36 ist anwendbar.

Art. 38.

IV. Entzug.
Die Bestimmungen der Art. 33 bis 37 finden auch Anwendung, wenn ein Pachtverhältnis ohne Kündigung vor Beendigung des Aktiv-

sobald *) A. S. 55, 1220.

dienstes abläuft und der Verpächter einer freiwilligen Fortsetzung widerspricht.

Art. 39.

¹ Ohne Bewilligung der zuständigen Behörde dürfen Grundstücke weder insgesamt noch stückweise auf eine kürzere Dauer als fünf Jahre verpachtet werden.

B. Neue Pachtverträge.

² Im Pachtvertrag darf immerhin der Vorbehalt einer Kündigung auf Jahresfrist aufgenommen werden für den Fall, dass der vorliegende Beschluss vor Ablauf von fünf Jahren seit Begründung des Pachtverhältnisses aufgehoben und durch keine gleichartige Massnahme ersetzt wird.

³ Bei Wechsel im Eigentum am verpachteten Grundstück tritt der neue Eigentümer in das Pachtverhältnis ein.

Art. 40.

¹ Art. 33 bis 39 finden auf Pachtbetriebe Anwendung, zu denen Grundstücke gehören, die einzeln oder insgesamt einen Flächeninhalt von mindestens einer Hektare aufweisen.

C. Anwendungsbereich.

² Die Kantone sind ermächtigt, für ihr Gebiet oder einzelne genau zu umschreibende Teile davon diese Grenze herabzusetzen.

Art. 41.

Die bundesrechtlichen Vorschriften über Pachtzinse, Weidegelder und Sömmerungszinse *) werden durch die vorstehenden Bestimmungen nicht berührt.

D. Vorbehalt von Pachtzinsbestimmungen.

Sechster Teil.

Folgen.

Art. 42.

¹ Rechtsgeschäfte, die einer Genehmigung oder Bewilligung bedürfen, sind ohne diese nichtig und geben keinen Anspruch auf Eintragung im Grundbuch.

A. Zivilrechtliche Folgen.
I. Nichtigkeit.

² Nebenabreden, die eine Umgehung der Bestimmungen dieses Beschlusses bezwecken, sind nichtig, insbesondere ist der im öffentlich beurkundeten Vertrag vereinbarte Preis allein geschuldet. Ausser dem Verträge versprochene Leistungen können nicht gefordert werden; falls sie aber schon erbracht wurden, können sie binnen zehn Jahren seit ihrer Erfüllung zurückgefordert werden.

*) A. S. 54, 350; 55, 255.

Eidg. Gesetzsammlung. Bd. 56.

Art. 43.

II. Grundbuchliche Behandlung.

¹ Wird ein Rechtsgeschäft der in Art. 6, 12 bis 14 erwähnten Art zur Eintragung angemeldet, ohne dass der Ausweis über die Genehmigung der zuständigen Behörde erbracht ist, hält aber der Grundbuchverwalter dafür, dass die Voraussetzungen zur Anwendung der Bestimmungen des zweiten Teils dieses Beschlusses zutreffen oder walten über ihre Anwendbarkeit Zweifel ob, so setzt er mit der Einschreibung im Tagebuch dem Anmeldenden eine Frist von zehn Tagen, innerhalb der er den Entscheid der Behörde über die Nichtanwendbarkeit oder die Genehmigung zu verlangen hat.

² Läuft die gesetzte Frist unbenutzt ab oder wird die Frage der Anwendbarkeit durch die zuständige Behörde bejaht, die Genehmigung jedoch verweigert, so ist die Anmeldung abzuweisen. Hat die Behörde die Anwendbarkeit verneint oder die Genehmigung erteilt, so wird die Anmeldung sofort grundbuchlich behandelt.

³ Ist einer Genehmigung im Sinne von Art. 6 eine Bedingung angefügt worden, so ist ihre Erfüllung dem Grundbuchverwalter vor der grundbuchlichen Behandlung des Geschäftes nachzuweisen.

⁴ Werden Pachtverträge zur Vormerkung angemeldet, die der Bestimmung des Art. 39 widersprechen, so ist die Anmeldung abzuweisen.

Art. 44.

III. Einträge ohne Zustimmung.

¹ Ist ein der Zustimmung bedürftiges Rechtsgeschäft im Grundbuch ohne Genehmigung oder Bewilligung eingetragen worden, so kann die zuständige Behörde binnen drei Jahren seit der Eintragung beim Richter auf Löschung des Eintrages und Rückübertragung des Grundstückes auf den Veräusserer oder auf Löschung des Pfandrechtes oder der Grundlast klagen, sofern die Person, die die Eintragung angemeldet hat, oder der eingetragene Berechtigte nicht binnen einer vor Klageanhebung gesetzten Frist von zehn Tagen um die Genehmigung nachsucht und diese in der Folge erhält.

² Vorbehalten bleiben die von gutgläubigen Dritten durch Eintragung erworbenen dinglichen Rechte und die Ansprüche auf Schadenersatz.

³ Mit der Androhung der Klage kann die zuständige Behörde im Grundbuch eine Verfügungsbeschränkung im Sinne von Art. 960 des Zivilgesetzbuches zur Eintragung anmelden.

Art. 45.

B. Strafrechtliche Folgen.
I. Strafbare Handlungen.

¹ Wer diesem Beschluss oder den auf Grund desselben erlassenen Ausführungsvorschriften zuwiderhandelt, wer eine Bedingung oder Auflage im Sinne des Art. 6, Abs. 2, nicht erfüllt,

wer Geschäfte abschliesst oder beim Abschlusse solcher mitwirkt oder dazu anstiftet, die eine Umgehung dieser Bestimmungen bezwecken,

so namentlich wer ein zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft über ein Grundstück abgeschlossen hat und den Besitz am Grundstück erwirbt oder innehält oder einem anderen überlässt, ohne binnen drei Monaten vom Abschlusse des Geschäftes weg die erforderliche Zustimmung erwirkt zu haben,

wird mit Busse bis zu Fr. 30 000 oder mit Gefängnis bis zu einem Jahr bestraft. Die beiden Strafen können verbunden werden. Überdies ist bei vorsätzlicher Widerhandlung eine Konzession im Sinne von Art. 27 ff. dauernd oder vorübergehend zu entziehen, wenn der Mäkler beim Abschlusse von Umgehungsgeschäften mitgewirkt oder dazu angestiftet hat.

² Fahrlässige Widerhandlungen werden mit Busse bis zu Fr. 10 000 bestraft.

³ Fehlbare Ausländer können des Landes verwiesen werden.

Art. 46.

Werden die Widerhandlungen im Geschäftskreis einer juristischen Person oder einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft begangen, so finden die Strafbestimmungen auf die Personen Anwendung, die für sie gehandelt haben, jedoch unter solidarischer Mithaftung der juristischen Person oder der Gesellschaft für die Bussen und Kosten.

II. Bei Gesellschaften.

Art. 47.

¹ Die allgemeinen Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Bundesstrafrecht finden Anwendung.

² Die Verfolgung und Beurteilung liegt den Kantonen ob.

³ Urteile und Einstellungsbeschlüsse sind in vollständiger Ausfertigung unverzüglich dem eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement unentgeltlich einzusenden.

III. Strafverfolgung.

Siebenter Teil.

Übergangs- und Schlussbestimmungen.

Art. 48.

Art. 27, Abs. 1, des Bundesbeschlusses vom 28. September 1934 über vorübergehende rechtliche Schutzmassnahmen für notleidende Bauern*) wird für die Dauer dieses Beschlusses aufgehoben und durch folgende Bestimmung ersetzt:

Eröffnet die Nachlassbehörde das amtliche Sanierungsverfahren (Art. 6, Abs. 2, Z. 3), so bewilligt sie dem Schuldner eine Sanierungsstundung bis zu sechs Monaten. Die Stundung kann erstreckt werden, wenn gemäss Art. 24, Abs. 2, oder Art. 32, Abs. 2, ergriffene Rekurse oder durch die Kriegsereignisse hervorgerufene Schwierigkeiten den Abschluss des Verfahrens verzögern.

*) A. S. 50, 1075.

A. Abänderung der rechtlichen Schutzmassnahmen.

Art. 49.

B. Gebühren. ¹ Für Verrichtungen bei der Durchführung dieses Beschlusses dürfen die Kantone Gebühren erheben; ausserdem sind Auslagen zu ersetzen. Für die Vornahme einer Schätzung darf eine Entschädigung verlangt werden, die möglichst niedrig bemessen werden soll.

² Für die Behandlung eines Gesuches um eine Genehmigung im Grundstückverkehr darf die Gebühr zwanzig Franken, im Verfahren zum Schutze der Pächter zehn Franken nicht übersteigen.

³ Für eine Bewilligung bei Errichtung von Pfandrechten und Grundlasten darf eine Gebühr von einem Prozent der Pfandsumme oder des Gesamtwertes, höchstens aber zehn Franken, bezogen werden.

Art. 50.

C. Kantonale Ausnahmen. ¹ Die Kantone können die Anwendung von Art. 21, Abs. 2, und Art. 43 auf Liegenschaften, die in Städten oder in Ortschaften mit städtischen Verhältnissen gelegen sind, ausschliessen.

² Gebiete, in denen die erwähnten Bestimmungen nicht angewendet werden sollen, sind für jeden Grundbuchkreis genau abzugrenzen.

Art. 51.

D. Ergänzende kantonale Anordnungen. ¹ Die Kantone treffen die zur Ergänzung dieses Beschlusses vorgesehenen Anordnungen, wie namentlich in bezug auf die Zuständigkeit der Behörden. Sie können diese Anordnungen auf dem Verordnungswege erlassen.

² Diese Erlasse sind dem eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement mitzuteilen.

Art. 52.

E. Ausführungsbestimmungen. Das eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement ist mit dem Vollzug beauftragt. Es ist befugt, weitere zur Vollziehung dieses Beschlusses erforderliche Vorschriften aufzustellen.

Art. 53.

F. Inkrafttreten. ¹ Dieser Beschluss tritt am 10. Februar 1940 in Kraft.

² Er findet auch auf Rechtsgeschäfte Anwendung, die nach dem 1. November 1939 abgeschlossen wurden, die aber vor dem 23. Januar 1940 noch nicht beim Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet worden sind.

³ Bei einem Pachtverhältnis, das auf einen vor dem 15. April 1940 liegenden Zeitpunkt gekündigt ist, wird die in Art. 33, Abs. 2, vorgesehene Frist auf einen Monat herabgesetzt.

Art. 54.

Solange ein Kanton keine andern Behörden im Sinne von Art. 5 und 17 bezeichnet hat, übt die kantonale Regierung als einzige Instanz diese Befugnisse aus.

G. Bezeichnung der zuständigen Behörde.

Bern, den 19. Januar 1940.

Im Namen des schweiz. Bundesrates,

Der Bundespräsident:

Pilet-Golaz.

Der Bundeskanzler:

G. Bovet.

1622

Bundesratsbeschluss

über

das Aussonderungsrecht des Bundes an zusätzlichen kriegswirtschaftlichen Vorräten.

(Vom 19. Januar 1940.)

Der schweizerische Bundesrat,

gestützt auf den Bundesbeschluss vom 30. August 1939 über Massnahmen zum Schutze des Landes und zur Aufrechthaltung der Neutralität,

beschliesst:

Art. 1.

Hat der Gemeinschuldner in Ausführung eines mit der schweizerischen Eidgenossenschaft abgeschlossenen Vorratshaltungsvertrages Waren eingekauft und als zusätzliche kriegswirtschaftliche Vorräte (Pflichtlager) eingelagert, so kann die Eidgenossenschaft im Konkursfalle diese Waren herausverlangen, sofern und soweit

I. Voraussetzungen des Herausgabeanpruches.
a. Grundsatz.

- a. der Gemeinschuldner zur Finanzierung dieser Waren von der Eidgenossenschaft garantierte Diskontokredite bei der Schweizerischen Nationalbank in Anspruch genommen hat,
- b. die von der Nationalbank diskontierten und durch die Eidgenossenschaft garantierten Wechsel vom Gemeinschuldner nicht bezahlt worden sind,