

Regierungsratsbeschluss

vom 18. Dezember 2018

Nr. 2018/2017

Anmerkungen im Grundbuch zur Sicherung von Finanzhilfen an die Landwirtschaft: Behandlung der früheren Anmerkungen "Bodenverbesserung", "Düngeranlagen", "Stallsanierung", "Gebäuderationalisierung", "Siedlung", "Jauchegrube" etc. im Rahmen von Grundbuchgeschäften

1. Erwägungen

Laut Art. 962 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB; SR 210) vom 10. Dezember 1907 muss das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch anmerken lassen. Fällt die Eigentumsbeschränkung dahin, so muss das Gemeinwesen oder der andere Träger einer öffentlichen Aufgabe die Löschung der Anmerkung im Grundbuch veranlassen.

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz, LwG; SR 910.1) vom 29. April 1998, die Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft (Strukturverbesserungsverordnung, SVV; SR 913.1) vom 7. Dezember 1998, das Landwirtschaftsgesetz des Kantons Solothurn (LG; BGS 921.11) vom 4. Dezember 1994 und die Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft (BoVO; BGS 923.12) vom 24. August 2004 werden landwirtschaftliche Strukturverbesserungsprojekte mit Finanzhilfen des Bundes und des Kantons im Form von Investitionshilfen (Beiträgen und Investitionskrediten) unterstützt. Der Eintrag ins Grundbuch, gemäss Artikel 42 SVV und Paragraphen 19 ff BoVO, dient der Sicherung des unterstützten Werks. Im Paragraph 21, Absatz 2 BoVO, ist festgehalten, dass nach Ablauf der Rückerstattungspflicht jene Anmerkungen bestehen bleiben, die der Sicherung nicht erloschener Verpflichtungen dienen.

Für neuere Anmerkungen im Zusammenhang mit Strukturverbesserungsmassnahmen ist die Löschung und Behandlung der Anmerkungen also bundes- und kantonsrechtlich ausreichend geregelt. Hingegen wurden Anmerkungen früher oft ohne Befristung eingetragen oder aber die verschiedenen Eigentumsbeschränkungen sind subsummiert unter dem Begriff "Bodenverbesserung" eingetragen. Aus dem Wortlaut der Anmerkung "Bodenverbesserung" geht nicht hervor, welche Eigentumsbeschränkungen jeweils noch bestehen und gemeint sind. Bei Anfragen betreffend Parzellierungen von Grundstücken oder bei anderen Grundbuchgeschäften entscheidet das Amt für Landwirtschaft des Volkswirtschaftsdepartements über die Behandlung der landwirtschaftlich relevanten Anmerkungen. Der subsumierte Begriff "Bodenverbesserung" verursacht dem Grundbuchamt wie auch dem Amt für Landwirtschaft (ALW) Gänge ins Archiv und teils erheblichen "Rechercheaufwand" um herauszufinden, um welche spezifische Eigentumsbeschränkung (namentlich Zerstückelungs- und Zweckentfremdungsverbot sowie Unterhalts- und Bewirtschaftungspflicht) es sich in den einzelnen Fällen handelt.

Der vorliegende Regierungsratsbeschluss hat zum Ziel, den Umgang mit den "älteren" Anmerkungen im Grundbuch zur Sicherung von Finanzhilfen an die Landwirtschaft im Rahmen von aktuellen und künftigen Grundbuchgeschäften zweckmässig zu regeln.

2. Behandlung früherer Anmerkungen im Grundbuch

2.1 Ersatz der allgemeinen Anmerkung "Bodenverbesserungen" durch detaillierte Eigentumsbeschränkungen bei künftigen Grundbuchgeschäften

Vor dem Jahr 2010 wurde in der Regel mit der Zusicherung von Finanzhilfen die unspezifische Anmerkung "Bodenverbesserung", welche Eigentumsbeschränkungen wie Zerstückerungs- und Zweckentfremdungsverbot, Unterhalts- und Bewirtschaftungspflicht etc. enthalten kann, im Grundbuch eingetragen. Um den Inhalt der Anmerkung "Bodenverbesserung" zu ermitteln, sind teils ältere Regierungsratsbeschlüsse, aus denen die jeweiligen Anmerkungen hervorgehen, aus dem Archiv heranzuziehen.

Seit dem Jahr 2010 werden bei Finanzhilfen im Rahmen der Strukturverbesserungsverordnung jeweils die Amtschreibereien mit dem Eintrag von detaillierten Anmerkungen im Sinne von Paragraph 19, Absatz 2 BoVO, beauftragt. Dabei handelt es sich um:

- "Mitgliedschaft" zu einer Genossenschaft bzw. Zugehörigkeit des Grundstückes zu einem Beizugsgebiet
- "Zerstückerungsverbot" (bei Güterregulierungen und Landumlegungen, gilt gemäss Artikel 35, Absatz 3, der Weisungen und Erläuterungen vom 1. Januar 2018 zur SVV zeitlich unbeschränkt)
- "Bewirtschaftungspflicht" (gilt gemäss Artikel 38 der Weisungen und Erläuterungen vom 1. Januar 2018 zur SVV grundsätzlich zeitlich unbeschränkt)
- "Unterhaltungspflicht" (gilt gemäss Artikel 38 der Weisungen und Erläuterungen vom 1. Januar 2018 zur SVV grundsätzlich zeitlich unbeschränkt, wobei sie sinnvollerweise jedoch spätestens mit der Aufgabe des bestimmungsgemässen Gebrauches einer Anlage endet)
- "Zweckentfremdungsverbot" (endet 20 Jahre nach der Schlusszahlung des Bundes, Artikel 35, Absatz 5 SVV)
- "Rückerstattungspflicht" (endet 20 Jahre nach der Schlusszahlung des Bundes, Artikel 35, Absatz 5 SVV)

Bei Bewilligungen von Parzellierungen von Grundstücken oder bei anderen Grundbuchgeschäften, bei denen das Amt für Landwirtschaft sowieso involviert ist, soll das Amt von nun an die unspezifische Anmerkung "Bodenverbesserung" durch spezifische, dem Einzelfall angepasste Anmerkungen ersetzen lassen bzw. prüfen, ob die Anmerkung allenfalls gelöscht werden kann. Dies um in Zukunft die Anwendung zu vereinfachen sowie im Interesse der Rechtssicherheit und des Rechtsverkehrs. Eine systematische Bereinigung aller früheren Anmerkungen würde einen nicht vertretbaren Mehraufwand bedeuten und ist daher nicht vorgesehen.

2.2 Löschung der Anmerkung "Bodenverbesserung/Düngeranlagen" von Amtes wegen bei aktuellen Grundbuchgeschäften

Diese Anmerkung bezieht sich auf den Kantonsratsbeschluss vom 20. Januar 1988 über die Gewährung eines Kredites für Staatsbeiträge zur Sanierung von Hofdüngeranlagen. Dieser Kantonsratsbeschluss wurde in der Volksabstimmung vom 12. Juni 1988 gutgeheissen. Beschlossen wurde zum Schutz der Gewässer ein Verpflichtungskredit von 11.4 Mio. Franken für die Erstellung und Sanierung der Hofdüngeranlagen in der Landwirtschaft. Ab dem Jahr 1988 bis ins Jahr

2000 wurden Projekte zu Lasten dieses Rahmenkredites unterstützt. Dabei handelte es sich um eine rein kantonale Angelegenheit, ohne Finanzhilfen des Bundes. Zur Sicherung der Werke wurde jeweils die Amtschreiberei beauftragt, im Grundbuch die Anmerkung "Bodenverbesserung/Düngeranlage/RRB Nummer/Jahr" einzutragen. Die Rückerstattungspflicht wurde auf 20 Jahre, mit Beginn der kantonalen Zusicherung, festgesetzt.

Die letzten unterstützten Düngeranlagen stammen aus dem Jahr 2000. Das heisst, die Rückerstattungspflicht wird bis 2020 bei allen Anlagen ablaufen. In der Vergangenheit wurde bei grundsätzlich rückerstattungspflichtigen Fällen aus Bagatellgründen auf eine Rückerstattung verzichtet. Die Rückerstattung hätte sich meist im Bereich von 50 bis 100 Franken bewegt und die Verwaltungskosten für die Rückforderung nicht gerechtfertigt. Ebenfalls wollte man mit diesem Verzicht auf die Rückerstattung die Strukturentwicklung in der Landwirtschaft nicht behindern.

Zwecks administrativer Vereinfachung sollen deshalb die Anmerkungen "Bodenverbesserung/Düngeranlagen" von Amtes wegen – das heisst ohne Zustimmung des Volkswirtschaftsdepartementes – durch die Amtschreibereien im Grundbuch gelöscht werden. Die Löschung wird jeweils bei aktuellen Grundbuchgeschäften, nicht aber systematisch vorgenommen werden.

2.3 Diverse alte Anmerkungen des Hochbaus

Bei früheren Projekten des Hochbaus, die mit Finanzhilfen des Bundes und Kantons unterstützt wurden, bestehen Anmerkungen mit den Titeln: "Stallsanierung", "Gebäuderationalisierung", "Siedlung", "Jauchegrube" etc. Weil die Schlusszahlungen mindestens 20 Jahre zurückliegen, besteht kein Zweckentfremdungsverbot mehr, die Rückerstattungsfrist ist abgelaufen und die Unterhaltspflicht endet (gemäss Artikel 38 der Weisungen und Erläuterungen vom 1. Januar 2018 zur SVV) sinnvollerweise spätestens, wenn der bestimmungsgemässe Gebrauch der Anlage aufgegeben wird.

Gemäss Artikel 42, Absatz 5, der Weisungen und Erläuterungen vom 1. Januar 2018 zur SVV dürfen Anmerkungen, wie die "Unterhaltspflicht" nur im Auftrag der zuständigen kantonalen Stelle gelöscht werden. Bei künftigen Grundbuchgeschäften fragt das Grundbuchamt beim ALW an, ob die Anmerkung gelöscht werden kann. Das ALW teilt den Entscheid der Amtschreiberei mit, zum Beispiel im Rahmen der Bewilligung einer Parzellierung oder bei einem Veräusserungsgeschäft. Es werden vom Volkswirtschaftsdepartement keine Gebühren erhoben. Eine systematische Bereinigung aller Anmerkungen ist nicht vorgesehen.

2.4 Anmerkungen "Bodenverbesserung / amtliche Mitwirkung"

Gestützt auf § 8 des Kantonalen Landwirtschaftsgesetzes kann die amtliche Mitwirkung erteilt werden. Die Grundsätze für die amtliche Mitwirkung wurden durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 5717 vom 16. Oktober 1979 festgelegt. Danach ist die amtliche Mitwirkung bei Verkauf und Reinvestition des Verkaufserlöses zuzusichern, wenn diese den bestehenden landwirtschaftlichen Existenzen eine betriebliche Verbesserung bringen, zu Betriebsarrondierungen führen und zur langfristigen Existenzsicherung beitragen. Die amtliche Mitwirkung bewirkt heute die Befreiung von den Handänderungssteuern und den Grundbuchgebühren bei Landabtauschen oder Verkäufen und der Reinvestition des Verkaufserlöses. Bis ins Jahr 2000 war die Zusicherung der amtlichen Mitwirkung auch Grundlage für einen Erlass der Grundstückgewinnsteuer bei Reinvestition des Verkaufserlöses, z.B. wenn die Gebäudeparzelle im Dorf verkauft wurde und eine Siedlung ausserhalb des Dorfes erstellt wurde. Dabei ging es gegenüber heute um wesentlich höhere Summen, so dass eine Rückerstattungspflicht und ein Zweckveränderungsverbot

als im Grundbuch angemerkte Eigentumsbeschränkungen angezeigt waren. Seit der Änderung von § 36 des Steuergesetzes des Kantons Solothurn im Jahr 1999, können die stillen Reserven auf das Ersatzobjekt übertragen werden. Die amtliche Mitwirkung ist dazu nicht mehr erforderlich. Weil es sich "nur" noch um den Erlass der Handänderungssteuer und der Grundbuchgebühren handelt, wird heute auf eine Sicherung im Grundbuch verzichtet. Die Anmerkungen "Bodenverbesserung/amtliche Mitwirkung/RRB Nummer" können deshalb in der Regel nach Ablauf der Rückerstattungspflicht gelöscht werden.

2.5 Zerstückelungsverbot nach dem Bundesgesetz über Investitionskredite und Betriebshilfe

Diese Anmerkung bezieht sich ebenfalls auf die Unterstützung im Rahmen des Bundesgesetzes vom 23. März 1962 über Investitionskredite und Betriebshilfe in der Landwirtschaft (IBG; [SR 914.1]). Dieses Gesetz wurde per 1. Januar 1999 aufgehoben. Ebenso besteht seit dem 1. Januar 2008 keine Nachzinsungspflicht mehr. Die in diesem Zusammenhang im Grundbuch eingetragenen Anmerkungen:

- "Zerstückelungsverbot nach Art 7 und Art. 25 Vo/IBG"
- "Zerstückelungsverbot nach Art 7 und Art. 33 Vo/IBG"
- "Zinsnachzahlungspflicht nach Art. 4a IBG"

können deshalb von Amtes wegen – d.h. ohne Zustimmung der Solothurnischen Landwirtschaftlichen Kreditkasse – durch die Amtschreibereien im Grundbuch gelöscht werden.

Dieser Sachverhalt wurde den Amtschreibereien mit Schreiben vom 8. September 2010 vom Amtschreibereinspektorat bereits mitgeteilt, soll hier aber Vollständigkeitshalber nochmals festgehalten werden.

3. **Beschluss**

- 3.1 Bei aktuellen und künftigen Grundbuchgeschäften wird die unspezifische Anmerkung "Bodenverbesserung" durch die für den jeweils vorliegenden Fall gültigen spezifischen Eigentumsbeschränkungen ersetzt. Das Amt für Landwirtschaft teilt der Amtschreiberei im Einzelfall mit, welche Eigentumsbeschränkungen anstelle der unspezifischen Anmerkung "Bodenverbesserung" im Grundbuch einzutragen sind.
- 3.2 Die spezifische Anmerkung "Bodenverbesserung/Düngeranlage/RRB Nummer/Jahr" ist im Grundbuch bei aktuellen und künftigen Grundbuchgeschäften von Amtes wegen durch die Amtschreibereien zu löschen.
- 3.3 Alle Anmerkungen "Bodenverbesserung/amtliche Mitwirkung/RRB Nummer" die sich auf Tauschgeschäfte oder Reinvestition von Verkaufserlösen beziehen, können nach Ablauf der Rückerstattungspflicht gelöscht werden. Das Amt für Landwirtschaft teilt dem Grundbuch im Einzelfall und auf Nachfrage mit, ob eine Anmerkung gelöscht werden kann.
- 3.4 Anmerkungen zur Sicherung von Projekten des landwirtschaftlichen Hochbaus, deren Rückerstattungspflicht abgelaufen ist, können gelöscht werden. Das Amt für Landwirtschaft teilt dem Grundbuch im Einzelfall und auf Nachfrage mit, ob eine Anmerkung gelöscht werden kann.

- 3.5 Die Kosten für die Bearbeitung der Anmerkungen richten sich nach der geltenden Fassung des Gebührentarifs (GT; BGS 615.11).



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Amt für Landwirtschaft (2)
Finanzdepartement
Amtschreibereiinspektorat
Amtschreibereien des Kantons Solothurn
Zentrale Dienste, Rötistrasse 4, 4501 Solothurn
Bundesamt für Landwirtschaft, Direktzahlungen und Ländliche Entwicklung
Landwirtschaftliche Kreditkasse, Obere Steingrubenstrasse 55, 4503 Solothurn