

# Regierungsratsbeschluss

vom 1 nicht überschreiben

Nr. 2 nicht überschreiben

## Verordnung über die Enteignung von Kulturland

---

### 1. Erwägungen

Der Regierungsrat wurde mit dem erheblich erklärten Auftrag «Fraktion FDP.Die Liberalen: Harmonisierung der Bestimmungen bei Enteignung» (A 0219/2021) beauftragt, eine Vorlage zur Anpassung der kantonalen Rechtsgrundlagen für Enteignungen auszuarbeiten, damit bei der Enteignung von Kulturland nebst der Vermögensminderung auch der betriebswirtschaftliche Verlust der zukünftigen Nutzung entschädigt wird. Die entsprechende gesetzliche Grundlage auf Stufe Gesetz wurde mit der Revision von § 232 Abs. 1<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 4. April 1954 (EG ZGB; BGS 211.1) eingeführt. Vorgenannte Norm lautet ab dem 1. Januar 2024 wie folgt: *«Bei der Enteignung von Kulturland im Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 ist als Verkehrswert zusätzlich zum ermittelten Höchstpreis nach Artikel 66 BGBB der betriebswirtschaftliche Verlust nach kantonsüblicher Bewirtschaftung zu entschädigen, soweit nicht Realersatz geleistet wird. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung und kann sich in dieser auf die Berechnungshilfe der Konferenz der Landwirtschaftsämter oder eine andere anerkannte und gleichwertige Publikation stützen..»*

Folglich ist gestützt auf die vorgenannte Delegationskompetenz die vorliegend zu beschliessende Verordnung zu erlassen. Anzumerken ist, dass die nachstehenden Berechnungen durch eine externe Expertise verifiziert wurden.

Der höchstzulässige Preis berechnet sich im Sinne von Art. 66 BGBB und gemäss aktuellem Stand der kantonalen «Technischen Weisung zur Feststellung des höchstzulässigen Erwerbspreises von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken». Die Feststellung wird im Einzelfall durch das Amt für Landwirtschaft aufgrund der Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken in der gleichen Region vorgenommen. Der höchstzulässige Preis ist bereits nach aktueller Rechtslage zu vergüten und bedarf keiner weiteren Konkretisierung.

Für die Berechnung zukünftigen betriebswirtschaftlichen Verlusts wird der Barwert (Einmalentschädigung) auf Grundlage eines mittleren Deckungsbeitrags (DB) für eine durchschnittliche Fruchtfolge je Produktionszone im Kanton Solothurn berechnet. Der Barwert entspricht dabei einer kapitalisierten, jährlich wiederkehrenden ewigen Rente, die sich aus der Bewirtschaftung des Kulturlandes ergibt.

Für die Berechnung des DB pro Fläche als Grundlage des verlorenen Nutzens soll auf eine durchschnittliche Solothurner Fruchtfolge in den verschiedenen Produktionszonen gemäss Artikel 1 der Verordnung über den landwirtschaftlichen Produktionskataster und die Ausscheidung von Zonen vom 7. Dezember 1998 (Landwirtschaftliche Zonen-Verordnung; LZV; SR 912.1) abgestützt werden. Dies entspricht einer kantonsüblichen Bewirtschaftung. Bei Fruchtfolgeflächen, die im kantonalen Inventar aufgeführt sind, wird der DB unabhängig der Produktionszone ermittelt. Dabei werden in allen Zonen nur die Kulturanteile von Acker- und Spezialkulturen berücksichtigt. Dies weil es sich dabei um die Böden mit dem höchsten Nutzungspotential handelt.

Die Berechnung eines betriebsspezifischen DB wäre unverhältnismässig aufwändig. Zudem entspricht es der betriebswirtschaftlichen Realität, dass bei einem Flächenverlust in der Regel zuerst die Kulturen mit dem geringsten Deckungsbeitrag reduziert werden können und daher ein mittlerer DB pro Fläche gerechtfertigt ist. In Fällen, bei denen z.B. eine Obstkultur von einer Enteignung betroffen ist und der Verlust mit dieser Methode nicht in angemessener Weise berechnet werden kann, ist der zusätzliche Verlust im Rahmen einer Inkonvenienzentschädigung zu entgelten.

Als Grundlage für einen mittleren DB pro Fläche wird auf die Berechnungshilfe Deckungsbeitrags-/Trockensubstanz-Kalkulation der Konferenz der Landwirtschaftsämter der Schweiz (KOLAS) abgestützt. Diese wird verwendet zur Berechnung der Bodenabhängigkeit und des Futterproduktionspotentials bei Baugesuchen im Rahmen der inneren Aufstockung (vgl. Art. 36 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]) und stützt sich dabei auf schweizweit anerkannte Grundlagendaten. Diese Berechnungshilfe basiert auf gemittelten DB für Kulturgruppen (z.B. offene Ackerfläche extensiv) und verschiedenen Produktionssystemen. In diesen DB sind die Flächenbeiträge des Bundes einbezogen. Verwendet werden jährlich aktualisierte Daten aus dem Deckungsbeitragskatalog von «agridea» (landwirtschaftliche Beratungszentrale der kantonalen Fachstellen).

In einem ersten Schritt werden die Flächenanteile der im Kanton Solothurn angebauten Kulturen pro Zone ermittelt (vgl. Art. 1 LZV). Grundlage sind die Agrardaten des Kantons Solothurn. Dabei werden die Kulturen den Kulturkategorien der DB/TS-Kalkulation zugeordnet. Folgende Abweichungen und Annahmen zur DB/TS-Kalkulation werden dabei getroffen:

- Bei der Berechnung des DB pro Fläche werden keine Deckungsbeiträge aus der Viehwirtschaft berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass ein Landverlust in aller Regel nicht zu einer Reduktion der Tierzahl auf dem Betrieb führt. Ein Flächenverlust kann in der Regel mit einem Futterzukauf kompensiert werden. Bei einem in Bezug auf den Tierbestand relevanten Flächenverlust ist diese bei der Inkonvenienzentschädigung zu berücksichtigen.
- Im Gegenzug wird die Kultur Silomais nicht dem Futterbau, sondern dem extensiven Ackerbau zugeordnet. Dies mit der Begründung, dass bei einem Flächenverlust die verlorene Futtermenge nicht mehr selber produziert und in der eigenen Tierhaltung mit mehr Wertschöpfung «veredelt» werden kann. Der Silomais wird daher analog zu einer anderen extensiven Ackerfläche, deren Marktfrüchte direkt verkauft werden, behandelt.
- Ebenfalls wird der Futterertrag von Grünland in der Regel im eigenen Betrieb «veredelt» und generiert die Wertschöpfung über die Tierhaltung. Der Futterertrag einer Wiese/Weide entspricht einer innerbetrieblichen Lieferung und es wird in der Regel keine Marktleistung durch Futterverkauf realisiert. Deshalb wird beim Grünland der Deckungsbeitrag für «Grünfutter verkauft», inklusive der Flächenbeiträge des Bundes, eingesetzt.
- Bei Fruchtfolgeflächen handelt es sich um die besten Böden, die entsprechend das höchste Nutzungspotential aufweisen. Dieses wird mit dem Anbau von Acker- und Spezialkulturen ausgeschöpft. Deshalb werden bei Fruchtfolgeflächen einerseits die Kunstwiesen als extensive Ackerfläche in die Berechnung der Kulturanteile einbezogen. Andererseits wird bei der Berechnung der Kulturanteile das Dauergrünland nicht miteinbezogen, weil diese Flächen ohne Weiteres auch für den Anbau von wertschöpfungsstärkeren Acker- oder Spezialkulturen genutzt werden können. Bei den Fruchtfolgeflächen wird nicht nach Produktionszonen unterschieden, weil das Potential in allen Zonen annähernd gleich ist, beziehungsweise in der Bergzone nur ausnahmsweise Fruchtfolgeflächen bestehen.

Wenn die Kulturgruppenanteile errechnet sind, werden die prozentualen Flächenanteile mit den DB aus der DB/TS-Kalkulation multipliziert. Daraus resultiert der DB pro Hektare eines durchschnittlichen Betriebes pro Produktionszone beziehungsweise pro Hektare Fruchtfolgefläche.

Zur Berechnung des in Zukunft entgehenden Nutzens ist der Barwert der verlorenen Annuität zu berechnen. Als massgebender Zinssatz für die Barwertberechnung wird auf den gemittelten Zinssatz der Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (PZV; SR 221.213.221) abgestützt. Dieser stellt den angemessenen Satz zur Verzinsung des Ertragswertes bei der Berechnung von Pachtzinsen dar und ist aus einer Vergangenheits- und Zukunftsbeurteilung gemittelt. Der massgebende Zinssatz beträgt aktuell 3.05 %.

Die entsprechenden Werte und Kalkulationen werden im Anhang zur Verordnung festgehalten. Zusammengefasst ergibt sich - je nach Produktionszone - eine zusätzliche Entschädigung in der Höhe von Fr. 8.58 pro m<sup>2</sup> (Bergzone 3) über Fr. 11.08 pro m<sup>2</sup> (Talzone) bis Fr. 12.68 pro m<sup>2</sup> (Fruchtfolgeflächen).

Abschliessend wird in der Verordnung festgehalten, dass der Anhang periodisch, spätestens alle drei Jahre nach Inkrafttreten ebendieser Verordnung, in jedem Fall aber bei einer Anpassung von Art. 1 Abs. 1 PZV, zu aktualisieren ist.

## 2. Beschluss

Der Verordnungstext wird beschlossen.



Andreas Eng  
Staatsschreiber

**Diese Zeile bitte nicht löschen!**

### Beilage

Verordnungstext

### Verteiler RRB

Bau- und Justizdepartement (2)  
 Bau- und Justizdepartement/Rechtsdienst (vs)  
 Amt für Landwirtschaft (2)  
 Amt für Umwelt  
 Amt für Raumplanung  
 Hochbauamt  
 Amt für Verkehr und Tiefbau  
 Volkswirtschaftsdepartement  
 Staatskanzlei (2; eng, rol)  
 Fraktionspräsidien (5)  
 Parlamentsdienste

GS / BGS

Amtsblatt

Medien (elektronischer Versand durch STK Kommunikation)

Veto Nr. ...

Ablauf der Einspruchsfrist: ...

**Verteiler Verordnung (Separatdruck)**

Es ist kein Separatdruck geplant.

ENTWURF