

LIEGENSCHAFT: Der Immobilienfachmann zeigt auf, was beim Kauf und beim Verkauf in der Landwirtschaft gilt

Bei Kauf und Verkauf richtig handeln

Immobilien sind ein Dauerbrenner. Leerstände, Zinsentwicklungen, Marktüberhitzung, hohe Preise in Stadtlagen, Eigenmittelanforderungen und Amortisationen sind nur einige der Themen. Gilt dies auch für die Landwirtschaft?

AUGUST KÖPFLI*



In der Schweiz ist der landwirtschaftliche Bodenmarkt ein sehr beschränkter Markt und im Verhältnis zur Bevölkerung ein Markt mit wenigen Teilnehmern. Der Eigenmittelanforderung wurde im bäuerlichen Bodenrecht mit der Belastungsgrenze seit jeher Beachtung geschenkt. Durch die mit dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) per 1. Januar 1994 eingeführten Bestimmungen zur Stärkung der Selbstbewirtschaftung und Einführung der Preiskontrolle über die Kantone nach Art. 66 BGBB sind Preissprünge wie in anderen Ländern ausgeblieben.

Stetiger Preisanstieg
Seit der Immobilien-Baisse Anfang der 2000er-Jahre steigen allerdings die Preise für gute Böden in gewissen Regionen langsam und stetig an. So stieg z. B. der Preis für Ackerland im Kanton Zürich in den letzten 15 Jahren um ca. 1 Franken pro m². Im Vergleich zu Deutschland ist dieser Preisanstieg wenig dramatisch. Im nördlichen Nachbarland haben sich die Preise des Landwirtschaftslandes im Gegensatz zur Schweiz im Gleichschritt von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken entwickelt. So stiegen die Preise für Ackerland in Teilen Bayerns innert weniger als zehn Jahren um das Doppelte. In den grossflächigen Ackerbaugebieten in Mecklenburg-Vorpommern sind Preise für Ackerland durch das Mitmischen von landwirtschaftsfremden Investoren in den letzten 15 Jahren um das Fünf- bis Zehnfache gestiegen. Diese Preissteigerungen wirken sich dort auch auf höhere Pachtzinsen aus.

Regionale Unterschiede
In der Schweiz sind die regionalen Preisunterschiede bei



Bei einem Verkauf von Grundstücken mit Gebäuden und landwirtschaftlichen Liegenschaften sind etwaige Vorkaufs- und Rückkaufsrechte zu beachten. (Symbolbild: flickr.com)

landwirtschaftlichen Gewerben grösser als bei landwirtschaftlichen Grundstücken. Landwirtschaftliche Gewerbe mit ähnlicher Flächen- und Betriebsausstattung sind in den Kantonen Baselland, Solothurn und Freiburg in der Regel deutlich günstiger als in den Kantonen Aargau, Luzern und Zürich.

Vorbereitung unabdingbar

Bis zum abgeschlossenen Kaufvertrag können je nach Verkaufsobjekt und Rahmenbedingungen umfangreiche Vorbereitungen erforderlich sein. Bei Grundstücken mit Gebäuden und landwirtschaftlichen Liegenschaften sind vertiefte Abklärungen notwendig. Sind beispielsweise gesetzliche oder vertragliche Vorkaufs- und Rückkaufsrechte vorhanden? Werden Gewinnanspruchsforderungen fällig? Welche steuerlichen Konsequenzen ergeben sich beim Verkauf? Werden Rückforderungen für Investitionskredite und Subventionen ausgelöst? Bestehen Auflagen von Baubewilligungen, welche für die zukünftige Bewirtschaftung massgebend sind? Was ge-

schieht mit Liefer- und Abnahmeverträgen? Ist der Käufer über allenfalls dem Verkäufer bekannte versteckte Mängel orientiert?

Schutzbestimmungen

Der Käufer muss sich überlegen, ob er das Kaufobjekt zukünftig so nutzen kann, wie gewünscht. Es lohnt sich deshalb, sich vor einem Kauf ausführlich über die Bewilligungspflicht und das Vorhandensein respektive das Fehlen von Baubewilligungen zu informieren und gegebenenfalls eine Fachperson beizuziehen. Dabei ist zu prüfen, ob bestimmte Schutzbestimmungen vorliegen. Je nach Erschliessung, Topografie, Zonenüberlagerung (z. B. Gewässerschutzzone, Landschaftsschutzzone), Abstand zur Bauzone oder Wald sind spätere Bauvorhaben erschwert oder gar nicht möglich. Für die Entwicklung eines produzierenden Betriebes sind deshalb die Standorteigenschaften und, ob landwirtschaftliche begründete Bauten möglich sind, von wesentlicher Bedeutung.

Seit dem 1. Juli 2014 ist Art. 32d bis Abs. 3 des Bundesgesetz-

zes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG1) in Kraft. Gemäss dieser Bestimmung muss jede Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragener Standort befindet, durch die Behörde bewilligt werden. Eine Bewilligung wird erteilt, sofern vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Handelt es sich um einen nicht untersuchten belasteten Standort, empfiehlt sich grundsätzlich vor einer Handänderung ein Untersuch. Dem Käufer muss bewusst sein, dass er mit dem Kauf eines belasteten Standortes ein Kostenrisiko eingeht.

Bei landwirtschaftlichen Liegenschaften sind meist auch Gebäude älterer Baujahre vorhanden. Allgemein bekannt sind vor allem Eternitplatten. Asbest findet sich auch in Fliesenklebern, Fugendichtungen, Glaserkitt, Faserzementrohren. Zum Abschätzen von potenziellen Sanierungskosten ist eine Abklärung zu Bauschadstoffen auch im Zusammenhang mit

Handänderungen in gegebenen Fällen zweckmässig. Solche Gebäudechecks sind spätestens bei Eingriffen in die Bausubstanz (Renovations- oder Abbrucharbeiten bei Gebäuden) bei Gebäuden mit Baujahr vor 1990 erforderlich.

Klare Regelungen

Bevor dem Notariat der Auftrag zur Errichtung des Kaufvertrages erteilt wird, sollen sich die Parteien in den Vertragsbestimmungen (Kaufobjekt, Preis, Zahlungsweise, Sicherstellung der Kaufpreiszahlung, Antrittszeitpunkt, Zustand bei Übernahme, Gewährleistung) einig sein. Abklärungen zur Erwerbsbewilligung sind ebenfalls vorgängig zu klären. Bei Grundstückskäufen ist erst ein notariell beurkundeter Vertrag bindend. Sowohl Käufer und Verkäufer können vor der öffentlichen Beurkundung jederzeit vom beabsichtigten Kauf zurücktreten. Ohne Sicherstellung des Kaufpreises soll der Verkäufer keinen Kaufvertrag unterzeichnen.

*Der Autor ist Fachverantwortlicher Immobilien beim Schweizer Bauernverband, Agriexpert, in Brugg. Bei Fragen wenden Sie sich an die Telefonnummer 056 462 51 11

