

Nur mit Erwerbsbewilligung Aktien übertragen

BÄUERLICHES BODENRECHT UND AG Selbstbewirtschaftungsprinzip, Zuweisungsanspruch oder Vorkaufsrechte gelten auch für landwirtschaftliche Gewerbe, die sich im Eigentum von juristischen Personen befinden.



Martin Goldenberger

Das Bundesgerichtsurteil 2C_212/2013 vom 18. März 2014 (UFA-Revue 9/2014) handelt die rechtsgültigen Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bauerliche Bodenrecht (BGBB) ab, welche im Grundstückverkehr auch für landwirtschaftliche Gewerbe gelten, welche im Eigentum von juristischen Personen stehen.

Die Definition der Selbstbewirtschaftung im bauerlichen Bodenrecht ist im Grundsatz auf die Tätigkeit natürlicher Personen zugeschnitten (BGE 115 II 181).

Diese Ausgangslage darf von den Bewilligungsbehörden nicht so umgesetzt werden, dass das BGBB quasi als Verbot gelten würde, dass landwirtschaftliche Betriebe auch im Eigentum von juristischen Personen sein können. Da das BGBB kein Verbot kennt, ist die Rechtsform einer juristischen Person möglich, dieselbe muss aber die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des BGBB einhalten.

Selbstbewirtschafter Nach Lehre und Rechtsprechung erfüllen juristische Personen das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung, wenn Personen, die Mitglieder oder Gesellschafter einer juristischen Person sind, über eine Mehrheitsbeteiligung verfügen und die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen oder zumindest die Mehrheit der Gesellschafter auf dem Hof mitarbeitet (Urteil 5A.22/2002). Das Anerkennen juristischer Personen als Selbstbewirtschafter erfolgt nur mit Zurückhaltung.

Wenn der Inhaber einer Mehrheitsbeteiligung das Gewerbe, das das Hauptaktivum der juristischen Person

bildet, persönlich bewirtschaftet, kann er zwar als Selbstbewirtschafter gelten. Er muss dazu aber alle Anforderungen an einen Selbstbewirtschafter erfüllen. Ausserdem muss er über das Gewerbe verfügen können, so dass er es als Arbeitsinstrument einsetzen kann, wie wenn er direkt der Eigentümer wäre.

Veräusserung Veräussert eine juristische Person landwirtschaftliche Grundstücke oder Gewerbe, sind gleich wie für eine natürliche Person alle Bestimmungen des BGBB anwendbar. Werden hingegen Anteile an einer juristischen Person veräussert, ist damit kein Eigentümerwechsel an den Grundstücken oder Gewerben verbunden.

Den damit verbundenen Umgehungsmöglichkeiten begegnet das Gesetz dadurch, dass es auch jedes Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung (an Gewerben oder Grundstücken) gleichkommt, der Erwerbsbewilligungspflicht unterstellt. Das kommt zum Tragen, wenn sich die Eigentumsverhältnisse an einer juristischen Person ändern, die ihrerseits Eigentümerin landwirtschaftlicher Liegenschaften ist (Urteil 5A.34/2006). Desgleichen fallen ebenso alle Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommen, auch unter das Realteilungsverbot von Art. 58 BGBB (BGE 127 III 90).

Umzonung Wird ein bisher ausserhalb der Bauzone gelegenes und landwirtschaftlich genutztes Grundstück, das zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, teilweise in die Bauzone umgezont, so kann somit für den eingezonten Teil eine Ausnahme vom Realtei-

lungsverbot beantragt werden. Ist diese Ausnahme bewilligt worden, unterliegt der in der Bauzone gelegene Teil des Grundstücks nicht mehr dem BGBB.

Bis diese konstitutive Bewilligung erteilt wird, unterliegt es aber gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB nach wie vor dem Gesetz.

Zuweisungsanspruch Die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.

Somit löst die Veräusserung der Mehrheitsbeteiligung die Schutzwirkungen des BGBB aus. Diese Regelung gilt insbesondere für den Zuweisungsanspruch in der Erbteilung und bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts (also für die zivilrechtlichen Aspekte des bauerlichen Bodenrechts).

Der Zuweisungsanspruch und das Vorkaufsrecht können damit nicht nur an der Sache selber, sondern auch an der Mehrheitsbeteiligung, z.B. an einem Aktienpaket, geltend gemacht werden. Ein eigentlicher Zuweisungsanspruch am Grundbesitz aus der Aktiengesellschaft heraus besteht hingegen nicht mehr.

Nutzungsrechte und Miteigentum Das BGBB unterstellt nicht nur die Eigentumsübertragung selber, sondern auch jedes Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung (an Gewerben oder Grundstücken) gleichkommt, der Erwerbsbewilligungspflicht. Auch die Übertragung von Anteilen an landwirtschaftlichen Grund-



Mit dem Urteil 2C_212/2013 des Bundesgerichts ist Klarheit geschaffen – landwirtschaftliche Betriebe können als juristische Person gehalten und betrieben werden.

Bild: Christian Mühlhausen, landpixel.eu, AMW

stücken und Gewerben ist den entsprechenden Verfahrensbestimmungen unterworfen, ebenso die Übertragung von Anteils- und Nutzungsrechten an Allmenden, Alpen, Wald und Weiden, die im Eigentum von Allmendgenossenschaften, Alpgenossenschaften, Waldkorporationen oder ähnlichen Körperschaften stehen, oder auch die Übertragung von Miteigentumsanteilen an landwirtschaftlichen Grundstücken.

Ein solches Rechtsgeschäft liegt auch dann vor, wenn Anteile einer juristischen Person übertragen werden, die

ein landwirtschaftliches Gewerbe besitzt, auch wenn dieses nicht ihr Hauptaktivum bildet.

Das bedeutet mit anderen Worten, jede Übertragung von Aktien einer Gesellschaft, die ein landwirtschaftliches Gewerbe besitzt, kommt wirtschaftlich einer teilweisen Eigentumsübertragung desselben gleich und untersteht in jedem Fall der Bewilligungspflicht und einem entsprechenden Verfahren. Darin sind auch die Verweigerungsgründe wie etwa die Eignung zur Selbstbewirtschaftung beim Erwerber zu prüfen.

Fazit Damit eine Kontrolle möglich ist, kann der Erwerb durch eine juristische Person mit Auflagen verbunden werden. Gemäss Bundesgericht darf das Kapital einer Aktiengesellschaft, die ein landwirtschaftliches Gewerbe besitzt, ausschliesslich aus Namenaktien bestehen, die zudem von natürlichen Personen gehalten werden müssen (keine Holdingstrukturen). Ebenso untersteht auch jede Veränderung in der Zusammensetzung des Kapitals solcher Gesellschaften der Bewilligungspflicht.

Autor Martin Goldenberger, Immobilien-Schätzer mit eidg. FA, Leiter Bewertung & Recht Agriexpert, Laurstr. 10, 5201 Brugg, 056 462 51 11

INFOBOX

www.ufarevue.ch 10 · 14