

Differenzen beim Höchstpreis

BODENRECHT Bei familienexternen Verkäufen von landwirtschaftlichen Gewerben braucht es eine Bewilligung der kantonalen Behörde. Diese prüft den Kaufpreis auf die Bewilligungsfähigkeit (Höchstpreis), was zu Uneinigkeiten zwischen Verkäufer und Amtsstelle führen kann.



Martin Goldenberger

Die Anzahl Landwirtschaftsbetriebe geht seit Jahren zurück. Mit einer relativ konstanten Reduktion von 1.5 % bis 2.0 % verschwinden auf diese Weise pro Jahr rund 800 Betriebe, darunter auch landwirtschaftliche Gewerbe gemäss bürgerlichem Bodenrecht (BGBB). Sie werden meist aufgelöst (im Fachjargon des BGBB «realgeteilt») und dann von benachbarten Bauern bewirtschaftet. Eine kleinere Zahl von Gewerben ohne Nachfolge innerhalb der Familie werden als Ganzes an Drittpersonen verkauft.

Familienexterne Käufer Tritt ein Käufer auf, der nicht zur Familie gehört, wird im Gegensatz zu familieninternen Verkäufen eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde benötigt. Die Behörde stellt unter anderem fest, ob der Verkaufspreis nicht zu hoch ist. Dabei muss die Vorschrift von Art. 66 BGBB eingehalten werden. Somit darf der Preis nicht höher sein, als für vergleichbare Liegenschaften (Gewerbe/Grundstück) in der Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre bezahlt wurde, plus höchstens 5 % (Kantonshoheit bis 15 %).

Aber, was heisst vergleichbar? Und welche Gegend muss für die Beurteilung berücksichtigt werden? Das Bundesgericht hatte im Sommer 2015 zwei solcher Fälle zu beurteilen.

Betrieb mit Bergrestaurant Beim Solothurner Fall handelte es sich um einen typischen Betrieb am Jurahang. Der Betrieb umfasst rund 50 ha LN sowie 13 ha Wald. Der Ertragswert beläuft sich laut Bundesgericht auf rund 383 000.– Fr. Als Besonderheit gehört zum landwirtschaftlichen Gewerbe auch ein Bergrestaurant. Der Verkäufer liess ein Gutachten betreffend Verkehrswert erstellen, das der kantonalen Behörde zur Genehmigung eingereicht wurde. Diese lehnt den ermittelten Verkehrswert ab und gab den Parteien den aus Ihrer Sicht höchstzulässigen Preis bekannt. Dieser Entscheid wurde dann an das Verwaltungsgericht zu einer Neubeurteilung weitergezogen.

Das Resultat wurde wiederum nicht akzeptiert, womit das Bundesgericht den Höchstpreis prüfen musste. Die grösste Uneinigkeit herrschte beim Preis für das Bergrestaurant (siehe Tabelle 1).

Grosse, aber begründete Unterschiede Der Laie fragt sich zu Recht, wie so unterschiedliche Preise bei verschiedenen Instanzen entstehen können. Betrachtet man die Überlegungen aber im Einzelnen, sind schlüssige Antworten teilweise durchaus möglich.

Die Differenzen im landwirtschaftlichen Teil beruhen vereinfacht darauf, dass das private Gutachten von einer Mischmethode ausging, wie es im Mittelland häufig zur Anwendung kommt.

Tabelle 1: Höchstpreise der Instanzen; Fall Solothurn

Instanz	Preis CHF landw. Gewerbe	Preis CHF Bergrestaurant
Gutachten	1 384 000	602 000
Volkswirtschaftsdepartement	1 003 000	177 470
Verwaltungsgericht	1 179 000	358 000
Bundesgericht	1 221 000	390 323



Dabei wird der Preis gestützt auf den landwirtschaftlichen Ertragswert und auf den Realwert (Zeitwert der Baukosten plus Vergleichswert des Landes) ermittelt. Demgegenüber befand das Volkswirtschaftsdepartement, dass die Faktormethode zur Anwendung gelangen müsse. Bei dieser Methode wird der landwirtschaftliche Ertragswert mit einem Faktor multipliziert. Dieser beruht auf der Relation zwischen Ertragswert und Verkaufswert der Vergleichsobjekte.

Das Verwaltungsgericht prüfte das Vergleichsverfahren der Volkswirtschaftsdirektion und dehnte den regionalen Vergleich auch auf die umliegenden Kantone aus. Damit wurden 22 Handänderungen berücksichtigt, was einen Faktor von 3.08 ergab. Das Bundesgericht stellte aber fest, dass die Vorinstanz Vergleichspreise verwendete, die länger als fünf Jahre zurücklagen. Somit dürfen diese nicht berücksichtigt werden. Als korrekter Faktor wurde 3.19 festgelegt. Der Preis wurde um nochmals rund 42 000.– Fr. angehoben. Auffallend an der Begründung des Bundesgerichts ist, dass sie sich auf die Faktormethode abstützt. Die Methode, so das Bundesgericht, beruht auf der Überlegung, dass sich die Relation zwischen Ertragswert und Ver-

kaufspreis in einer gewissen Bandbreite bewegt. Diese sei statistisch erfassbar, auch wenn die Verkaufsobjekte als solche sehr unterschiedlich sind und die Verkaufspreise daher nicht direkt verglichen werden können.

Nichtlandwirtschaftliche Bestandteile Der Wert des Bergrestaurant, das klar kein landwirtschaftlicher Bestandteil ist, sei nicht nur am Ertrag, der sich aus der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, zu messen, hält das Bundesgericht fest. Artikel 10 BGGB sage aus, dass bei der Ertragswertschätzung beispielsweise ein Bergrestaurant mit dem Ertragswert aus der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zu bewerten sei. Richtigerweise sei bei der Höchstpreisbestimmung die Mischwertmethode anzuwenden.

Die im Gutachten angewendete Gewichtung des Ertragswertes mit dem Faktor 1.5 sei auf 5.0 anzuheben. Faktor 5 wird damit begründet, dass bei Gewerbebauten der Ertragswert wichtiger sei als der Realwert, insbesondere wenn Ertrags- und Realwert weit auseinanderliegen. Hier liegt der Realwert weit über dem Ertragswert. Mit einer grösseren Gewichtung des Ertragswertes sinkt somit der Höchstpreis für das Bergrestaurant.

Bessere Schätzung dank Zweitrechnung

Beim zweiten Fall im Kanton Thurgau ersuchte der Landwirt das Landwirtschaftsamt um Bekanntgabe des Höchstpreises, im Hinblick auf den Verkauf seines Gewerbes mit 12.42 ha Boden. Der landwirtschaftliche Ertragswert lag gemäss Amt bei 279 800 Fr. und der maximale Höchstpreis bei 1.07 Mio. Fr. Der Eigentümer wehrte sich bis vor das Bundesgericht, weil er eine Preisvorstellung von 1.8 Mio. Fr. hatte. Das Bundesgericht bestätigte den Entscheid des Landwirtschaftsamtes. Die Begründungen entsprechen im Grundsatz denjenigen beim Solothurner Fall. Der Vergleich mit anderen Gewerben mit der Faktormethode wurde als rechtens beurteilt, da 35 Vergleichsverkäufe aus dem Thurgau vorlagen. Der Kanton Thurgau verwendet aber nicht nur die Faktormethode, sondern berücksichtigt noch eine Zweitrechnung mit dem Gewerbewert

Tabelle 2: Berechnungsbeispiel Kanton Thurgau

Landw. Ertragswert	CHF	279 800
Faktor aus Vergleich mit 35 Gewerben: 3.29		
Höchstpreis gemäss Ertragswertfaktor	CHF	920 542
Plus 5 % gemäss Art. 66 BGGB, Faktor: 1.05	CHF	966 569
Wert durchschnittlicher Landpreis 124 203 m ² à CHF 8.99	CHF	1 116 584
Plus 5 % gemäss Art. 66 BGGB, Faktor: 1.05	CHF	1 172 412
	CHF	2 138 980
Aufwertung Investitionen letzte 10 Jahre (wenn vorhanden, vorliegend CHF 0)	CHF	0
Mittelwert, rund	CHF	1 070 000

pro Quadratmeter. Der Mittelwert aus dem Höchstpreis nach Faktormethode und demjenigen aus Fläche mal Quadratmeterpreis ergibt dann den Höchstpreis. Zusätzlich werden für Investitionen an der Liegenschaft der letzten zehn Jahre Aufrechnungen gemacht. Diese Methodik, so auch das Bundesgericht, nimmt mehr Rücksicht auf die effektiven Gegebenheiten als eine reine Faktormethode und führte in diesem Fall auch zu einem höheren Höchstpreis.

Fazit Der Föderalismus lebt auch in der Umsetzung des BGGB. Nachbarn beziehungsweise Gewerbe aus einer Region / Kanton werden gleichwertig behandelt. Problematisch wird es bei Gewerben, die am Rand einer Kantons-grenze liegen und der Nachbarkanton ein ganz anderes System verwendet. Hier hat das Bundesgericht erkannt, dass die Region weiträumiger betrachtet werden muss, um zu grosse Preisunterschiede auszugleichen.

Die Faktormethode wird vom Bundesgericht als Vergleichsmethode anerkannt. Dieses hält aber auch fest, dass einzelbetriebliche Gegebenheiten mit Kontrollrechnungen und Zuschlägen wie im Thurgau einem Vergleich noch besser standhalten. Der zulässige Höchstpreis entspricht auch nicht unbedingt dem aktuellen Verkehrswert, dies sei gemäss Bundesgericht rein systembedingt gegeben.

In Regionen, bei denen für dieselbe Liegenschaft als Gewerbe und als Einzelgrundstück sehr grosse Preisunterschiede bestehen, ist der Druck hoch, dass Liegenschaften in den zulässigen Schranken des BGGB aufgelöst und als Einzelgrundstücke verkauft werden. ■

Autor Martin Goldenberger, SBV Agriexpert, Leiter Bewertung & Recht

INFOBOX
www.ufarevue.ch 11 • 15

