Rechte und Pflichten in der Land(wirt)schaft

Wer profitiert vom Vorkaufsrecht?

Die Erbengemeinschaft von Bauer X sel. sowie die beiden Privatpersonen Y und Z (Geschwister von Bauer X sel.) sind Miteigentümer an einer kleinen Liegenschaft in der Landwirtschaftszone (kein Gewerbe). Die Privatpersonen Y und Z sind gleichzeitig auch Teil der Erbengemeinschaft. Die Tochter von Z möchte die Liegenschaft übernehmen. G als bisheriger Pächter seinerseits möchte die Liegenschaft käuflich erwerben (Grundstücke seit zehn Jahren in Pacht). Kann Pächter G das Pächtervorkaufsrecht ausüben?

Vorliegend handelt es sich um kein landwirtschaftliches Gewerbe, sondern um ein Grundstück im Sinne des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB).

§§§

Damit haben auch Nachkommen keinen Vorzugspreis, ausgenommen sie selbst sind bereits Eigentümer eines landw. Gewerbes, das im ortsüblichen Bewirtschaftungskreis des betroffenen Grundstückes liegt. Tochter Z ist nicht Eigentümerin eines Gewerbes und besitzt auch keine wirtschaftliche Verfügungsmacht über ein solches. Für sie, wie auch für den Pächter, gilt deshalb der Verkehrswert als Kaufpreis.

Damit der Pächter ein Vorkaufsrecht an einem Grundstück ausüben kann, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Grundstück muss BGBB unterstellt sein (> 2500 Quadratmeter Acker/Wiese)
- gesetzliche Mindestpachtdauer von sechs Jahren muss abgelaufen sein
- Pächter muss Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Gewerbes sein oder wirtschaftlich darüber Verfügungen können

§§§

Die Tochter von Z, welche die Liegenschaft erwerben möchte, hat nur zu Z ein erbrechtliches Verhältnis, nicht aber zu der Erbengemeinschaft von X und zur Privatperson Y.

Gemäss Art. 43 BGBB löst ein Verkauf an einen Nachkommen (Kindskauf) wie auch andere, erbrechtlich motivierte Verkäufe das Vorkaufsrecht des Pächters nicht aus (erbrechtliche Motive überwiegen), insbesondere wenn der Kaufpreis unter dem Verkehrswert liegt. Wollen X, Y und Z das Grundstück an die Tochter von Z verkaufen, muss der Kaufvertrag also erbrechtlich motiviert abgefasst sein.

Martin Goldenberger, Agriexpert

www.agriexpert.ch

SGBV beantwortet Fragen

Im «St. Galler Bauer» beantworten Experten Fragen zu den Rechten und Pflichten in der Landwirtschaft. Die Geschäftsstelle des St. Galler Bauernverbands nimmt solche Fragen entgegen. Die Anfragen werden bearbeitet und anonymisiert publiziert. Fragen können per Mail an info@bauer-sg.ch oder telefonisch unter 071 394 60 10 gestellt werden. *red.*

Impressum

St. Galler Bauer

103. Jahrgang

ISSN 1424–6341
Verkaufte Auflage:
12 305 Exemplare
WEMF/SW-beglaubigt

Offizielles Organ des St. Galler Bauernverbandes und des Bauernverbandes Appenzell Ausserrhoden

Herausgeber
St. Galler Bauernverband

Redaktion
Melanie Graf (Leitung), Oriana Oertig (Stv.), Doris Ammann-Süess, Daniela Huijser, Andreas Widmer (Agrarpolitik). Korrespondenten im Einzugsgebiet

Redaktionsadresse
Postfach 151, Magdenauerstrasse 2
9230 Flawil
T 071 394 60 15, F 071 394 60 19
redaktion@bauern-sg.ch

Redaktionsschluss
für redaktionelle Beiträge:
Montag, 16 Uhr

Druck und Verlag
galledia ag
Burgauerstrasse 50
9230 Flawil
T 058 344 96 96
www.galledia.ch

Product Management
Angela Ammann
T 058 344 97 11, F 058 344 97 82
angela.ammann@galledia.ch

Anzeigenverkauf
Peter Frehner
T 058 344 97 41, F 058 344 97 82
sgbauer@galledia.ch

Anzeigenschluss
Dienstag, 12 Uhr

Anzeigentarif
Je einspaltige Millimeterzeile,
Schwarz: 183 Rp. (Stellen: 191 Rp.)
Vierfarbig: 262 Rp. (Stellen: 278 Rp.)
exkl. 8,0% MWST

Abonnemente
galledia verlag ag
Burgauerstrasse 50
9230 Flawil
T 058 344 95 34, F 058 344 97 82
abo.sgbauer@galledia.ch

printed in switzerland

Jahresabo CHF 105.–
Erscheint jeden Freitag