

**PÄCHTERVORKAUFRECHT:** Pächter eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu sein, genügt nicht.

# Pächter im Paragrafendschungel

Wenn man als Pächter vom Pächtervorkaufsrecht Gebrauch machen möchte, muss geprüft werden, inwiefern bestimmte Kriterien zutreffen. Der Leiter von Agriexpert erklärt, welche Regelungen und Ausnahmen es gibt.

MARTIN GOLDENBERGER\*



Mit der Einführung des Bundesgesetzes des bürgerlichen Bodenrechts (BGBB) wurde dem Pächter neu ein Vorkaufsrecht zugestanden. Damit davon Gebrauch gemacht werden kann, braucht es zwei Hauptvoraussetzungen. Zum einen muss der Eigentümer einen Verkauf wollen, und zweitens müssen die Voraussetzungen von Artikel 47 BGBB erfüllt sein. Der Pächter besitzt also kein aktives Recht, sondern ein Recht auf den Kauf vor einer Drittperson. Ursprünglich war das Pächtervorkaufsrecht auf ein sachenrechtliches Grundstück definiert. Dies wurde aber per 1. Januar 2004 angepasst und gilt seitdem bezogen auf den Pachtgegenstand.

Ohne Verkaufswille des Verpächters ist das Recht ein toter Buchstabe. Zudem gilt das Pächtervorkaufsrecht nur während der Pachtvertragsdauer. Darunter fällt auch ein richterlich erstreckter Vertrag. Aber bereits ein Tag nach Ablauf der Vertragsdauer kann der Verpächter das Land einer Drittperson verkaufen, sämtliche Rechte des Pächters sind dann verfallen.

## Was erfüllt sein muss

Der Pachtgegenstand muss dem Bodenrecht unterstellt sein. Bei Grundstücken bedeutet dies, dass die Pachtfläche grösser als 2500 m<sup>2</sup> bei Acker- und Wiesland, bei Rebland grösser als 1500 m<sup>2</sup> sein muss. Zudem muss das Grundstück ausserhalb einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes liegen. Der Pächter muss Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes sein oder die alleinige wirtschaftliche Verfügungsgewalt betreffend Eigentümerrechte darüber haben. Pächter eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu sein, genügt nicht. Die Fahrdis-



Den Überblick über die Paragrafen behalten. (Bild: Pixabay)

## VORAUSSETZUNGEN

### Bei einem landwirtschaftlichem Grundstück:

- Mindestpachtdauer von 6 Jahren erfüllt
- Pächter ist sachenrechtlich oder wirtschaftlich Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes
- Grundstück liegt innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs

### Bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe:

- Mindestpachtdauer von 9 Jahren erfüllt
- Pächter ist gewillt/geeignet zur Selbstbewirtschaftung *mg*

## AUSNAHMEN

Das Vorkaufsrecht des Pächters kommt nicht zur Anwendung bei:

- Einer erbrechtlichen Zuweisung
- Dem Verkauf an Nachkommen (Kindskauf)
- Einer Schenkung oder einer gemischten Schenkung mit hohem Schenkungsanteil
- Einem Tausch
- Einer Sacheinlage in eine Gesellschaft
- Unmöglichkeit der rechtlichen Umsetzung (vergleiche Abschnitt «Zerstückelungsverbot») *mg*

## DER KAUFPREIS FÜR DEN PÄCHTER

Das Vorkaufsrecht sieht keinen Vorzugspreis vor. Der Pächter tritt somit in die Rechte und Pflichten ein, wie sie der Verkäufer mit dem Drittkäufer vereinbart hat. In der Regel ist also der Verkehrswert massgebend. Die landläufige Ansicht, dass der landwirtschaftliche Ertragswert oder doppelte Ertragswert zur Anwendung kommt, ist

falsch. Hat der Verkäufer mit dem Käufer einen etwas reduzierten Kaufpreis ohne weitere Bedingungen oder Gründe bezogen auf die Person vereinbart, kann der Pächter auch von diesem Vorzugspreis profitieren. Der Kaufpreis darf aber nicht übersetzt sein und muss von der kantonalen Stelle genehmigt werden. *mg*

tanz vom Gewerbe zum Grundstück muss ortsüblich sein, wobei die Auslegung der Ortsüblichkeit kantonal unterschiedlich ausgelegt wird. Bei ackerbaulicher Nutzung wird oft eine grössere Distanz akzeptiert als bei reiner Futterbaunutzung. Die Fahrdis-tanzen bewegen sich zwischen 6 bis höchstens 10 km.

Das Pächtervorkaufsrecht bei Gewerben setzt voraus, dass der

Gewerbestatus erfüllt ist. Das Vorkaufsrecht kann nicht auf Bauland greifen, welches nicht betriebsnotwendig ist (Zusatzfläche zur Hofffläche der Gebäude, Plätze und Zufahrten).

## Vertraglicher Verzicht

Es sind immer wieder Pachtverträge anzutreffen, die eine Bestimmung enthalten, dass der Pächter bereits zum Zeitpunkt

des Pachtvertragsabschlusses auf ein Pächtervorkaufsrecht verzichtet. Solche Bestimmungen sind nichtig und entfalten keine Rechtswirksamkeit. Gemäss Bodenrecht ist ein Verzicht nur möglich, wenn alle Fakten für den Verkauf bekannt sind wie z.B. die Fläche, der Kaufpreis und der Verzicht in einer öffentlichen Urkunde erfolgt.

## Das Zerstückelungsverbot

Wird ein sachenrechtliches Grundstück an zwei Pächter verpachtet, ist der Pachtgegenstand nicht identisch mit demselben. Wollen beide Pächter das Vorkaufsrecht geltend machen, müsste das Grundstück auf neu zwei Grundstücke aufgeteilt werden. Dies ist auf Gesuch hin nur möglich, wenn im Grundbuch keine Teilungsbeschränkung an-gemerkt ist, wie es nach einer Melioration («Güterzusammenlegung») der Fall ist. Eine Teilung ist aber nur möglich, wenn die Minimalfläche gemäss Bodenrecht (25 Aren für Wies-/Ackerland bzw. 15 Aren Rebland) für beide Grundstücke auch nach der Teilung eingehalten ist. Oftmals bestehen auch kantonale Bestimmungen, welche grössere Einheiten vorsehen. Ist also eine Zerstückelung auf zwei Grundstücke nicht möglich, verfällt das Vorkaufsrecht bzw. ist die Umsetzung unmöglich. Allenfalls wollen und können die beiden Pächter das Grundstück im Miteigentum erwerben. In diesem Fall ist aber im Kaufvertrag eine klare Regelung aufzunehmen, wie bei einer späteren Miteigentumsauflösung damit umzugehen ist.

Ist einer der Pächter angrenzend an den Pachtgegenstand bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Grundstücks, kann geprüft werden, ob mit der Verschlebung des Grenzverlaufs, ohne Schaffung eines neuen Grundstücks, eine Umsetzung bewilligungsfähig wäre. Trotz Teilungsbeschränkung ist es aber im Einzelfall möglich, Gebäude inklusive Umschwung abzutrennen, welche danach nicht mehr dem Bodenrecht unterstellt sind (z.B. Wohnbauten).

## Der Pachtgegenstand

Das Vorkaufsrecht gilt nur für den gemäss Pachtvertrag gepachteten Pachtgegenstand. Umfasst das Verkaufsobjekt noch andere Bestandteile bzw. Flächen, besteht auf den zusätzlichen Elementen kein Vorkaufsrecht. Häufig kommt dies vor, wenn ein gemischtes Grundstück bestehend aus Acker bzw. Wiese und Wald verkauft wird und der Pachtvertrag den Wald explizit ausschliesst. Ebenso wenn der Pächter das Land gepachtet hat, auf dem Grundstück aber noch Gebäude stehen und nun das gesamte Grundstück inklusive Gebäude veräussert werden soll. Die kantonale Bodenrechtsbehörde hat in diesen Fällen zu prüfen, ob eine Zerstückelung möglich ist – also die Abtrennung des Waldes oder der Gebäude. Ist eine Zerstückelung nicht möglich, kann das Vorkaufsrecht nicht umgesetzt bzw. ausgeübt werden.

\*Der Autor ist Leiter von Agriexpert. Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter: 056 462 52 71.