

Weiterbildungsveranstaltung
Das bäuerliche Bodenrecht

Das Vorkaufsrecht des Pächters in der Praxis

Einleitung

□ **Art. 47 BGBB** – Gegenstand

- 1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräußert, so hat der Pächter ein Vorkaufsrecht, wenn:
 - a. er es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint
 - b. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des LPG abgelaufen ist.

Einleitung

- **Art. 47 BGBB** – Gegenstand
- 2 Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräußert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht, wenn:
 - a. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des LPG abgelaufen ist und
 - b. der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.

Inhaltsübersicht

- I. Selektive Ausübung des Vorkaufsrechts
- II. Mehrere vorkaufsberechtigte Pächter bei identischem Pachtgegenstand (Konkurrenz)
- III. Gewerbedefinition nach Art. 47 BGGB und die Berücksichtigung des Viehbestands
- IV. Teilnehmerfragen

I. Selektive Ausübung des Vorkaufsrechts

Selektive Ausübung des Vorkaufsrechts

- Sachverhalt:
 - Verpachtet sind ein gutes und ein schlechtes Grundstück an denselben Pächter.
 - Der Pächter erfüllt die Voraussetzungen zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts.
 - Der Eigentümer will beide Grundstücke einem Dritten verkaufen.
 - Der Pächter macht klar, dass er bei einem Verkauf das Vorkaufsrecht nur am guten Grundstück ausüben werde.
 - Der Dritte gibt dem Verpächter zu verstehen, dass er den Kauf nicht eingehe, wenn er am Schluss nur mit dem schlechten Grundstück dastehe.

Selektive Ausübung des Vorkaufsrechts

Rosinenpicken zulässig?

Selektive Ausübung des Vorkaufsrechts

- Grundsatz:
Rosinenpicken verboten!

Selektive Ausübung des Vorkaufsrechts

- Ausnahme:
Rosinenpicken ist erlaubt, wenn:
 - a. die Natur des Vorkaufsrechts eine Ausnahme gebietet, oder
 - b. eine Gesetzesnorm eine Ausnahme zwingend nötig macht.

Selektive Ausübung des Vorkaufsrechts

- Ausnahme:
Rosinenpicken ist erlaubt, wenn:

- c. Der Käufer einer Ausübung des Vorkaufsrechts begrenzt auf einzelne Pachtgegenstände zustimmt (Interesse des Käufers).

Selektive Ausübung des Vorkaufsrechts

□ Interesse des Verkäufers

Führt die Ausübung des Vorkaufsrechts des Pächters zu einer Wertverminderung der Restgrundstücke, so besteht **kein** Anspruch auf Ausgleich.

II. Mehrere vorkaufsberechtigte Pächter bei identischem Pachtgegenstand (Konkurrenz)

Mehrere Vorkaufsberechtigte Pächter und identischer Pachtgegenstand

□ Sachverhalt:

- Zwei Pächter,
- beide erfüllen die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts, und
- haben gemeinsam denselben Gegenstand gepachtet.

Mehrere Vorkaufsberechtigte Pächter und identischer Pachtgegenstand

1. Einer der beiden Pächter kauft den gemeinsamen Pachtgegenstand.

Mehrere Vorkaufsberechtigte Pächter und identischer Pachtgegenstand

1. Einer der beiden Pächter kauft den gemeinsamen Pachtgegenstand.

 Der andere hat **kein** Vorkaufsrecht.

Mehrere Vorkaufsberechtigte Pächter und identischer Pachtgegenstand

2. Der Pachtgegenstand wird an einen Dritten veräußert, das Vorkaufsrecht wird nur durch einen der beiden Pächter ausgeübt.

Mehrere Vorkaufsberechtigte Pächter und identischer Pachtgegenstand

2. Der Pachtgegenstand wird an einen Dritten veräußert, das Vorkaufsrecht wird nur durch einen der beiden Pächter ausgeübt.

 Die Ausübung nur durch einen Pächter ist erlaubt.

Mehrere Vorkaufsberechtigte Pächter und identischer Pachtgegenstand

3. Der Pachtgegenstand wird an einen Dritten veräußert, die Pächter üben das Vorkaufsrecht gemeinsam aus.

Mehrere Vorkaufsberechtigte Pächter und identischer Pachtgegenstand

3. Der Pachtgegenstand wird an einen Dritten veräußert, die Pächter üben das Vorkaufsrecht gemeinsam aus.

 Gemeinsame Ausübung ist zulässig
(Mit- oder Gesamteigentum).

Mehrere Vorkaufsberechtigte Pächter und identischer Pachtgegenstand

4. Der Pachtgegenstand wird an einen Dritten veräußert, die Pächter üben das Vorkaufsrecht je einzeln aus.

Mehrere Vorkaufsberechtigte Pächter und identischer Pachtgegenstand

4. Der Pachtgegenstand wird an einen Dritten veräußert, die Pächter üben das Vorkaufsrecht je einzeln aus.



Ausübung nur durch einen Pächter ist zulässig.

Üben beide separat aus, entscheidet das Gericht.

III. Gewerbedefinition nach Art. 47 BGGB und die Berücksichtigung des Viehbestands

Gewerbefinition nach Art. 47 BGG und Viehbestand

□ BGE 129 III 693:

Landwirtschaftliches Gewerbe
i.S.v. Art. 47 Abs. 2 BGG

= Eigenland des Pächters
≠ Zupachtland

Gewerbefinition nach Art. 47 BGG und Viehbestand

□ Sachverhalt:

- Teilweise verpachtetes landwirtschaftliches Grundstück im Kanton SO wird veräussert. Kantonale Gewerbegrenze: 0.75 SAK.
- Der Pächter behauptet über ein landwirtschaftliches Gewerbe zu verfügen.
- Betrieb umfasst mit Eigen- und Zupachtland total 24.86 ha LN. Der Landwirt hält total 25.64 GVE.
- Sein Eigenlandanteil umfasst nur 6.43 ha LN.

Gewerbedefinition nach Art. 47 BGBB und Viehbestand

□ Fragen:

- Kann der Landwirt sich alle 25 GVE anrechnen lassen?
(=landwirtschaftliches Gewerbe)
- Oder sind jene GVE herauszurechnen, die „auf das Pachtland“ entfallen? Und wenn ja, nach welchem Schlüssel?

Gewerbedefinition nach Art. 47 BGG und Viehbestand

□ BGE 2C.876/2008 vom 14. Juli 2009, Erw. 4.2:

„(...) In Art. 7 BGG, Art. 2a VBB und Art. 3 LBV werden die Berechnungsgrundlagen für die hier massgebliche SAK indessen vollständig und abschliessend geregelt.

Art. 2a VBB verweist ausdrücklich auf Art. 3 LBV und nicht auf die Direktzahlungsverordnung.

Danach kommt es einzig darauf an, ob die Tiere tatsächlich gehalten werden bzw. wieviel entsprechender Arbeitsaufwand anfällt, was zumindest solange nicht zu beanstanden ist, als dies nicht in einer unverhältnismässigen Relation zur verfügbaren Nutzfläche steht.(...)“

Gewerbedefinition nach Art. 47 BGG und Viehbestand

□ Zahlen BGE (proportionale Reduktion):

- Betrieb Eigenland und Zupachtland:
17.87 ha LN mit 18.8 GVE
- Betrieb Eigenland:
8.265 ha LN = 8.7 GVE
- was einem Besatz entspricht von
1 ha LN = 1.05 GVE

Gewerbedefinition nach Art. 47 BGG und Viehbestand

□ Zahlen Fall (proportionale Reduktion):

- Betrieb Eigenland und Zupachtland:
24.86 ha LN mit 25.64 GVE
- Betrieb Eigenland:
6.43 ha LN = 6.63 GVE
- was einem Besatz entspricht von
1 ha LN = 1.03 GVE

Gewerbedefinition nach Art. 47 BGG und Viehbestand

□ Zahlen Fall (Halbierung der GVE):

- Betrieb Eigenland und Zupachtland:
24.86 ha LN mit 25.64 GVE
- Betrieb Eigenland:
6.43 ha LN = 12.82 GVE
- was einem Besatz entspricht von
1 ha LN = 1.99 GVE

Gewerbedefinition nach Art. 47 BGBB und Viehbestand

□ Anhang zur DZV (Ziffer 2.1 Abs. 7):

Keine Berechnung des gesamtbetrieblichen Nährstoffhaushalts ist nötig bei einem Betrieb ohne stickstoff- oder phosphorhaltige Düngereinfuhr, wenn der Viehbesatz pro ha düngbare Fläche nicht mehr als zwei ganze Düngergrossvieheinheiten (DGVE) umfasst (Talzone).

1 DGVE ist ca. 1 GVE.

Gewerbefinition nach Art. 47 BGG und Viehbestand

□ Ergebnis:

- BGE Juli 2009: Bergzone III
(DGVE-Grenze: 0.9 DGVE/ha)
- Unser Fall: Talzone
(DGVE-Grenze: 2.0 DGVE/ha)

 Trotz Halbierung der GVE statt proportionaler Herabsetzung der GVE kann wohl nicht von einer unangemessenen Beanspruchung der LN gesprochen werden.

 Der Pächter dürfte über ein Gewerbe i.S. des BGer verfügen und daher auch über ein Vorkaufsrecht.

IV. Teilnehmerfragen

Teilnehmerfragen

□ Vorkaufsrecht und Pächterstreckung

- Gilt das Vorkaufsrecht des Pächters auch während einer Pächterstreckung?

➤ Antwort: JA.

a) Urteil des Amtsgerichts Luzern-Land vom 02.10.1998 i.S. J.F. gegen F.B., E. 4b/cc = BIAR 1998, S. 207 ff.

b) Lehre:

i. Schmid-Tschirren, BIAR 1998, S. 60 ff.

ii. Donzallaz, Pratique et jurisprudence de droit foncier rural (1994–1998), Sion 1999, N 287

iii. Strebel, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Diss. Zürich 2009, N 173 ff.

Teilnehmerfragen

- Teilweise verpachtete Parzelle. Regulierungsrechtliches Zerstückelungsverbot. Ganzes Grundstück wird verkauft. Pächter erfüllt Bedingungen von Art. 47 Abs. 2 BGBB.
 - Verhindert das Zerstückelungsverbot die Ausübung des Vorkaufsrechts?
 - Antwort:
 - a) Die Ausübung selbst wird nicht verhindert, hingegen verweigert die Behörde die Zustimmung zur Parzellierung.
 - b) Wäre der Pächter Eigentümer des an den Pachtgegenstand angrenzenden Grundstücks, könnte er auf eine Ausnahmebewilligung hoffen, wenn er der Bewilligungsbehörde rechtzeitig den Antrag stellt, es sei die Bewilligung zu erteilen unter der Bedingung, dass er den Pachtgegenstand mit seiner eigenen Parzelle vereinigt.

Teilnehmerfragen

□ Verpachtung Gewerbe ohne Wohnliegenschaft

- Ist ein Gewerbe, das ohne Wohnliegenschaft verpachtet wird (der Pächter nimmt Mietwohnung im Dorf) ganz oder parzellenweise verpachtet?

➤ Antwort:

Soweit die Wohnliegenschaft Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes darstellt, handelt es sich um eine parzellenweise Verpachtung. Aufgrund des Umfangs bedarf diese m.E. der Bewilligung nach Art. 30 ff. LPG.

Teilnehmerfragen

□ Verpachtung Gewerbe ohne Wohnliegenschaft

- Wie verhält es sich bei einem Verkauf?

- Antwort:

Das Realteilungsverbot ist zu beachten.
Ausnahme: Art. 8 BGGB ist erfüllt.

Teilnehmerfragen

□ Verpachtung Gewerbe ohne Wohnliegenschaft

- Wie verhält es sich mit dem Vorkaufsrecht?

- Antwort:

Soweit die Veräußerung an den Dritten zulässig ist, kann der Pächter das Vorkaufsrecht am Pachtgegenstand ausüben– wenn die Voraussetzungen von Art. 47 BGGB erfüllt sind.

Teilnehmerfragen

- Unselbständiges Miteigentum / Anmerkungsgrundstück
 - StW-Eigentümergeinschaft erwirbt nach öffentlicher Ausschreibung ein landwirtschaftliches Grundstück. Sie will dieses zu Miteigentum aufteilen und die Anteile mit den Stockwerkeigentumseinheiten verknüpfen, so dass Eigentümer des Miteigentumsanteils der jeweilige Stockwerkeigentümer ist (Art. 32 GBV). Ist das zulässig?
 - Antwort:

Ja, soweit das Zerstückelungsverbot eingehalten wird (nicht mehr als 12 Miteigentumsanteile; Art. 58 Abs. 3 BGGB).
 - ↳ Achtung!

Durch diese Erklärung wird das landwirtschaftliche Grundstück faktisch nie mehr einem Selbstbewirtschafter i.S. des BGGB zur Verfügung stehen, anders als bei der Veräußerung an eine einzelne natürliche Person.

Schlussbemerkungen

□ Beruhigungsspielle 1:

- BGBB-Kommentar, 2. Auflage, Brugg 2010

Schlussbemerkungen

□ Beruhigungsspielle 2:

- Lorenz Strebel,
Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters
gemäss dem Bundesgesetz über das
bäuerliche Bodenrecht,
Dissertation, 598 Seiten,
Schulthess Juristische Medien AG,
Zürich 2009

Besten Dank für
Ihre Aufmerksamkeit

www.studer-law.com