



MEDIENINFORMATION

SPERRFRIST: Keine

Landwirtschaftliches Boden- und Pachtrecht. Das Vorkaufsrecht des Pächters am landwirtschaftlichen Grundstück.

„Habe ich als Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks eigentlich ein Vorkaufsrecht?“, lautet eine häufig gestellte Frage. Wie so oft muss die Antwort auf die gestellte Frage lauten: „Es kommt darauf an!“. Worauf es beim Vorkaufsrecht des Pächters wirklich ankommt, soll nachfolgend aufgezeigt werden.¹

Entstehung, Rangfolge und Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechtes

Vorkaufsrechte an Grundstücken können zum einen vertraglich vereinbart werden (Art. 216 Abs. 2 OR²). Das bürgerliche Bodenrecht³ sieht zudem gesetzliche Vorkaufsrechte für Verwandte (Art. 42 ff. BGG), für den Pächter (Art. 47 ff. BGG) und für den Miteigentümer (Art. 49 ff. BGG) vor. Diese entstehen von Gesetzes wegen und erfordern keine Eintragung im Grundbuch (Art. 680 Abs. 1 ZGB). Was die Rangfolge der gesetzlichen Vorkaufsrechte betrifft, so geht dasjenige von vorkaufsberechtigten Verwandten demjenigen des Pächters vor (Art. 47 Abs. 3 BGG). Hingegen hat das Vorkaufsrecht des Pächters Vorrang vor allenfalls vertraglichen Vorkaufsrechten.⁴ Das Vorkaufsrecht des Pächters ist weder vererblich noch übertragbar (Art. 681 Abs. 3 ZGB).

Vom Pächtervorkaufsrecht erfasst sind jene Grundstücke, die dem bürgerlichen Bodenrecht unterstehen (Art. 2 BGG).⁵ Gegenstand des Vorkaufsrechtes ist das Pachtobjekt. Dieses kann auch nur einen Teil eines Grundstückes im Sinne des Grundbuches umfassen. Das Vorkaufsrecht ist jedoch flächenmässig nie umfassender als das Pachtobjekt.⁶

Erste Voraussetzung für die Ausübung des Pächtervorkaufsrechtes ist das Vorliegen eines Pachtvertrages nach dem landwirtschaftlichen Pachtrecht, also die Gebrauchsüberlassung eines Grundstückes zur landwirtschaftlichen Nutzung gegen Zins (Art. 1 i.V.m. Art. 4 LPG). Ein schriftlicher Pachtvertrag ist für das

Pächtervorkaufsrecht nicht erforderlich, da Pachtverträge über landwirtschaftliche Grundstücke keiner Formvorschrift unterliegen, also auch mündlich gültig abgeschlossen werden können (Art. 11 Abs. 1 OR). Liegt hingegen lediglich eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung vor (Gebrauchsleihe, Art. 305 ff. OR), so besteht kein gesetzliches Vorkaufsrecht des Bewirtschafters.⁷

Das Vorkaufsrecht an einem Grundstück kann durch den Pächter erst ausgeübt werden, wenn die gesetzliche Mindestpachtdauer von sechs Jahren⁸ abgelaufen ist (Art. 47 Abs. 2 lit. a BGG) und das Pachtverhältnis noch besteht, also nicht durch Kündigung beendet worden ist. Übergibt der Vater den Betrieb an seinen Sohn, so hat dieser die Möglichkeit, mit schriftlicher Erklärung in den bestehenden Grundstückspachtvertrag einzutreten (Art. 19 LPG⁹). Nach der hier vertretenen Auffassung beginnt diesfalls die Sechsjahresfrist (Art. 47 Abs. 2 lit. a BGG) nicht von Neuem zu laufen und der Hofnachfolger kann sich die bereits verstrichene Vertragsdauer anrechnen lassen.

Ein Vorkaufsrecht hat der Pächter nur dann, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes¹⁰ ist (Art. 47 Abs. 2 lit. b BGG). Für das Vorkaufsrecht lässt das Bundesgericht eine Anrechnung von längerfristig zugepachteten Grundstücken an die SAK nicht zu.¹¹ Die Lausanner Richter gehen in denjenigen Fällen, in denen das Gesetz wie in Art. 47 Abs. 2 BGG ausdrücklich Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe verlangt, davon aus, dass Zupachtland nicht berücksichtigt werden kann.¹² Diese Rechtsprechung des Bundesgerichtes verdient Kritik: Sie verwehrt all jenen, je nach Region zahlreichen Betrieben mit einem hohen Pachtlandanteil und geringem Eigenlandanteil die Ausübung des Vorkaufsrechtes an zugepachteten Grundstücken. Zudem schafft das Bundesgericht damit faktisch für das Pächtervorkaufsrecht einen eigenen Gewerbebegriff, was die Rechtsunsicherheit erhöht. Die Meinung des Bundesgerichtes schafft auch Widersprüche: Damit ein Hofnachfolger den Betrieb als Ganzes zum Ertragswert übernehmen kann, muss ein Gewerbe nach Art. 7 Abs. 1 BGG vorliegen. Für die dafür erforderlichen 1.0 Standardarbeitskräfte werden die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke berücksichtigt (Art. 7 Abs. 4 lit. c BGG). Möchte der Junglandwirt später an einem solchen gepachteten Grundstück sein Vorkaufsrecht als Pächter ausüben, bleibt ihm dies u.U. verwehrt, weil Zupachten dafür nicht angerechnet werden und er damit nicht über ein Gewerbe im Eigentum verfügt.

Schliesslich muss der Pächter selber Eigentümer des Gewerbes sein, um sein Vorkaufsrecht ausüben zu können. Dies ist namentlich dann nicht der Fall, wenn die Ehegattin Eigentümerin des Betriebes ist, der Pachtvertrag über das Grundstück aber auf den Ehemann lautet, der den Betrieb bewirtschaftet.

Als weitere Voraussetzung für das Pächtervorkaufsrecht muss das fragliche Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich¹³ des Gewerbes des Pächters liegen (Art. 47 Abs. 2 lit. b BGG). Dies ist insofern von Bedeutung, als es im landwirtschaftlichen Pachtrecht keine Vorschriften mehr gibt bezüglich der zulässigen Distanz eines Pachtgrundstückes zum Gewerbe des Pächters.¹⁴ Der Pächter eines Grundstückes, das ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereiches seines Gewerbes liegt, hat also daran kein Vorkaufsrecht.

Ausübung des Vorkaufsrechtes im Vorkaufsfall

Das Pächtervorkaufrecht kann durch den Pächter nicht beliebig sondern nur im Vorkaufsfall ausgeübt werden. Der Vorkaufsfall tritt ein, wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem andern Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt.¹⁵ Nicht als Vorkaufsfall gelten namentlich die Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung, die Zwangsversteigerung und der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Art. 216c OR).¹⁶ Hingegen kann das Pächtervorkaufsrecht auch im Rahmen der Zwangsversteigerung eines Grundstückes geltend gemacht werden (Art. 681 Abs. 1 ZGB). Der Verpächter muss den Pächter über den Abschluss und den Inhalt (Kaufpreis) des Kaufvertrages in Kenntnis setzen (Art. 681a ZGB).¹⁷ Diese Informationspflicht trifft den Verpächter auch dann, wenn er davon ausgeht, der Pächter erfülle die Voraussetzungen für das Pächtervorkaufsrecht gar nicht.¹⁸ Als weitere Quelle der Informationsbeschaffung kann der Pächter, da er ein hinreichendes Interesse glaubhaft machen kann, vom Grundbuchamt gestützt auf Art. 970 ZGB Informationen über den mit dem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag verlangen.

Will der Pächter sein Vorkaufsrecht ausüben, so muss er dies gegenüber dem Verpächter innert drei Monaten seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages tun (relative Frist, Art. 216e OR). Nach Ablauf von zwei Jahren seit der Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch kann das Vorkaufsrecht jedoch nicht mehr ausgeübt werden (absolute Frist, Art. 216e OR).

Der Pächter, der sein Vorkaufsrecht ausübt, erwirbt das Grundstück zu den Bedingungen, die der Verpächter mit dem Dritten vereinbart hat (Art. 216d Abs. 3 OR). Das Pächtervorkaufsrecht bringt dem Pächter somit keine privilegierte Stellung bezüglich des Kaufpreises. Er hat, um mit einem weit verbreiteten Irrtum aufzuräumen, keinen Anspruch auf Kauf des Grundstückes zum Ertragswert, sondern muss denjenigen Preis zahlen, den auch der Dritte zu zahlen bereit wäre. Obere Grenze für den Kaufpreis bildet aber in jedem Fall die Schwelle zum übersetzten Erwerbspreis nach Art. 66 BGG.¹⁹

Verzicht des Pächters auf sein Vorkaufsrecht

Der Gesetzgeber sieht den Pächter gegenüber dem Verpächter in der schwächeren und damit schutzwürdigeren Position. Zu seinem Schutz kann er nicht bereits bei Abschluss des Pachtvertrages auf sein Vorkaufsrecht verzichten. Der Pächter kann jedoch auf sein Vorkaufsrecht hinsichtlich eines bestimmten bevorstehenden Vorkaufsfalles verzichten (Art. 48 Abs. 1 BGGb). Der Verzicht wird jedoch unwirksam, wenn der Verpächter mit dem Dritten danach inhaltlich einen anderen Vertrag abschliesst (z.B. anderer Kaufpreis) oder wenn seit Verzichtserklärung und Abschluss des Kaufvertrages mehr als sechs Monate verstrichen sind (Art. 48 Abs. 2 BGGb).

Der Verzicht im Voraus muss öffentlich beurkundet werden (Art. 48 BGGb und Art. 681b Abs. 1 ZGB). Verzichtet der Pächter hingegen nach Eintritt des Vorkaufsfalles auf sein Vorkaufsrecht, so genügt hierzu einfache Schriftlichkeit (Art. 681b Abs. 2 ZGB).

Rechtsweg und Bewilligungspflicht des Erwerbs

Der Pächter, der an einem Grundstück sein Vorkaufsrecht geltend machen will, muss nach der Regel von Art. 8 ZGB den Beweis erbringen, dass die entsprechenden Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Er muss also nachweisen, dass ein Pachtverhältnis besteht und dass die Mindestdauer von sechs Jahren abgelaufen ist. Er muss auch nachweisen, dass er über ein landwirtschaftliches Gewerbe im Eigentum verfügt. Die in den Kantonen für das Boden- und Pachtrecht zuständigen Behörden prüfen das Vorliegen eines Pächtervorkaufsrechtes nicht von Amtes wegen. Sie sind dafür auch gar nicht zuständig. Die Frage, ob ein Vorkaufsfall vorliegt, oder ob ein Pächter die Voraussetzungen für die Ausübung des Pächtervorkaufsrechtes erfüllt, ist eine Solche des Zivilrechts und damit ausschliesslich dem Zivilrichter vorbehalten.²⁰

Wer ein landwirtschaftliches Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 61 BGGb). Ausgenommen von der Bewilligungspflicht ist u.a. der Grundstückerwerb durch Erben, Nachkommen, Ehegatten, Eltern, Geschwister oder Geschwisterkinder des Veräusserers oder durch Miteigentümer (Art. 62 BGGb). Der Pächter, der sein Vorkaufsrecht ausüben will, wird also in der Regel eine Erwerbsbewilligung benötigen. Diese wird erteilt, wenn der Erwerber Selbstbewirtschafter ist und der Preis nicht übersetzt ist (Art. 63 Abs. 1 BGGb). Übt der Pächter sein Vorkaufsrecht im Rahmen einer Zwangsversteigerung aus, so besteht keine Preisgrenze (Art. 63 Abs. 2 BGGb). Die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung wird der Pächter im Regelfall ohne weiteres erfüllen, da er das Grundstück bereits bisher bewirtschaftet hat. Wie für die Ausübung des Pächtervorkaufsrecht ist auch für die Erteilung der Erwerbsbewilli-

gung vorausgesetzt, dass das zu erwerbende Grundstück innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des Gewerbes des Käufers liegt (Art. 63 Abs. 1 lit. d BGG).

Franz Wolf, Amt für Landwirtschaft NW, Mai 2009

RÜCKFRAGEN

Amt für Landwirtschaft NW

Franz Wolf (041 618 40 07) oder Josef Muri (041 618 40 08)

¹ Der in der Praxis weniger häufige Fall des Vorkaufsrecht des Pächters an einem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 47 Abs. 1 BGG) ist nicht Gegenstand des vorliegenden Beitrags.

² Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR), SR 220

³ Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, BGG, SR 211.412.11

⁴ Die Kantone können gemäss Art. 56 BGG weitere kantonale Vorkaufsrechte vorsehen. Das Pächtervorkaufsrecht geht als bundesrechtliches Vorkaufsrecht diesen kantonalen Vorkaufsrechten vor (Art. 56 Abs. 3 BGG).

⁵ Damit sind insbesondere kleine Grundstücke ohne Gebäude mit weniger als 25 Aren Land oder einzelne Waldgrundstücke vom Pächtervorkaufsrecht ausgenommen (Art. 2 Abs. 1 lit. b LPG, Art. 2 BGG).

⁶ BGE 111 II 487 (498), E. 3g.

⁷ Ebenfalls kein Pächtervorkaufsrecht besteht, wenn der Pachtvertrag gekündigt wurde und der Verpächter die Weiterbewirtschaftung durch den ehemaligen Pächter bloss noch zeitweilig duldet. Es fehlt dabei in diesem Fall an gegenseitigen übereinstimmenden Willenserklärungen der Parteien, die einen neuen Pachtvertrag entstehen liessen (Urteil 4C.38/2005 des BGer vom 24. Juni 2005).

⁸ Die sechsjährige Frist gilt auch für den Fall, dass die Parteien vertragliche eine längerdauernde oder, mit behördlicher Genehmigung (Art. 7 Abs. 2 LPG), eine kürzere erstmalige Pachtdauer vereinbart haben.

⁹ Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht, LPG, SR 221.213.2

¹⁰ Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung mindestens eine Standardarbeitskraft (SAK) nötig sind (Art. 7 BGG).

¹¹ BGE 129 III 693 (699), E. 5.4.

¹² BGE 134 III 1 (7), E. 3.4.2.

¹³ Der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich (OBB) ist im Bodenrecht nicht näher umschrieben. Die Auslegung des Begriffes ist Rechtsprechung und Lehre überlassen. Die Ortsüblichkeit ist je nach Region unterschiedlich. Sie findet ihre Grenze dort, wo der Aufwand für den Transport von Futter und Hofdünger nicht mehr wirtschaftlich sein kann. Aufgrund des technischen Fortschrittes (grössere Transportkapazitäten, schnellere Fahrzeuge) ist der Begriff auch einer gewissen Dynamik unterworfen. Im Futterbaugebiet dürfte jedoch bei 10 km Fahrdistanz die Obergrenze erreicht sein.

¹⁴ Die entsprechende Bestimmung in aArt. 33 Abs. 2 LPG, wonach gegen die Zupacht eines Grundstücks, das ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs liegt, Einsprache erhoben werden konnte, ist per 1. September 2008 aufgehoben worden (Agrarpolitik AP 2011).

¹⁵ Ein sog. „wirtschaftlicher Eigentumserwerb“ liegt beispielsweise beim Erwerb einer Aktienmehrheit an einer juristischen Person vor, der Aktiven zur Hauptsache aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen.

¹⁶ Ebenfalls kein Vorkaufsfall liegt vor, wenn der Eigentumsübergang erfolgt um eine bestimmte Person vermögensmässig zu bevorzugen, z.B. bei einer (gemischten) Schenkung (Botschaft zum BGBB, BBl 1988 III S. 1079).

¹⁷ Keine Anzeigepflicht gegenüber dem Pächter trifft den Grundbuchverwalter, da das gesetzliche Pächtervorkaufsrecht i.d.R. nicht im Grundbuch vorgemerkt ist (Art. 969 ZGB)

¹⁸ Kommentar zum landwirtschaftlichen Pachtrecht, SBV Brugg, 2. Auflage 2007, N. 315 zu Art. 14

¹⁹ Der Erwerbspreis gilt nach Art. 66 Abs. 1 BGBB als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt. Die Kantone können auf dem Weg der Gesetzgebung diesen Prozentsatz auf maximal 15 Prozent erhöhen (Art. 66 Abs. 2 BGBB).

²⁰ BGE 129 III 693 (695), E. 3.