

Pachtland sichern

VORKAUFSRECHT DES PÄCHTERS Im Durchschnitt sind in der Schweiz rund 40 % der Betriebsfläche Pachtland. Mit den Bestimmungen im Pachtgesetz ist der Pächterschutz zwar relativ gut. Doch auch dieser schützt nicht vor einem allfälligen Verkauf. Was hat der Pächter in diesen Fall für Rechte?



Hans Imhof

Landwirt Hans Muster* ist seit rund 15 Jahren – seit der Betriebsübernahme per 1. Januar 1996 – Pächter bei der Erbengemeinschaft (EG) Müller*. Die drei Erben haben die 4 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, die sie an Hans Muster verpachten, vor 20 Jahren von ihren Eltern geerbt. Nun möchten sie das Eigentum abstossen und signalisieren gegenüber Hans Muster, dass sie das Land an den Meistbietenden zu verkaufen gedenken.

Hans Muster überlegt sich, wie er sich dieses Land sichern könnte. Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken ausserhalb der Familie benötigen eine Bewilligung. Eine solche wird erteilt, wenn der Käufer Selbstbewirtschafter ist und der vereinbarte Preis nicht übersetzt ist. Zuständig für die Bewilligung ist eine kantonale Behörde.

Pächterprivileg Für Hans Muster heisst das, dass sich der Kreis der Kaufanwärter für sein Pachtland auf andere Landwirte beschränkt, doch auch das ist Konkurrenz genug. Er hat allerdings noch einen Vorteil, als Pächter der 4 ha kann er unter gewissen Voraussetzungen am Pachtgegenstand das Vorkaufsrecht geltend machen (Art. 47 Abs. 2 BGG). Dies

- wenn das Pachtverhältnis zwischen ihm und der Erbengemeinschaft Müller länger als die gesetzliche Mindestpachtdauer gedauert hat (also seit mindestens 6 Jahren) und
- wenn Hans Muster Eigentümer eines Landwirtschaftlichen Gewerbes ist – oder über ein solches wirtschaftlich verfügt – und sich das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des Gewerbes von Hans Muster befindet.

Die erste Voraussetzung ist leicht zu überprüfen und im Falle von Hans Muster mit den bereits 15 Jahren Pachtdauer klar erfüllt. Im zweiten Absatz verstecken sich gleich drei Voraussetzungen:

1. Landwirtschaftliches Gewerbe: Als wichtigste Voraussetzung muss der Standardarbeitsbedarf des Betriebes mindestens 1.0 Standardarbeitskräfte (SAK) erreichen. Die Kantone können diese Gewerbegrenze bis auf 0.75 SAK senken. Im Kanton Bern gilt für die Hügel- und Bergzonen eine Grenze von 0.8 SAK. Bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, sind allerdings noch weitere Bedingungen zu erfüllen. Gemäss einem Urteil des Bundesgerichtes aus dem Jahr 2003 darf zudem das zugepachtete Land bei der Berechnung der Gewerbegrenze nicht berücksichtigt werden. Hans Musters Betrieb übertrifft aber auch ohne das Pachtland und den entsprechend korrigierten Tierbestand die 1.0 SAK.
2. Hans Muster ist Alleineigentümer des Betriebes und erfüllt damit eine weitere Voraussetzung. Die «wirtschaftliche Verfügbarkeit» könnte er aber nicht erfüllen, wenn er Pächter des Hauptbetriebes wäre. Unter gewissen Voraussetzungen kann diese Anforderung bei gemeinschaftlichem Eigentum erfüllt werden.
3. Der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich wird je nach Kanton unterschiedlich interpretiert. Im Fall von Hans Muster schliessen die 4 ha Pachtland unmittelbar an die Hofparzelle an. Dies liegt klar im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich.

Hans Muster erfüllt also die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufs-

rechtes. Er kann den Kaufabsichten der Erbengemeinschaft Müller relativ gelassen entgegen sehen, sofern er ein gut dotiertes Bankkonto hat und bereit ist, die Mittel für den Landkauf einzusetzen. Denn im Gegensatz zu Nachkommen und Verwandten kann der Pächter beim Vorkaufsrecht keinen Vorzugspreis geltend machen. Er muss bezahlen, was ein anderer auch zu bezahlen bereit ist. Und das kann für die 4 ha ins Geld gehen. Das Vorkaufsrecht bietet dem Pächter aber Schutz vor allfälligen illegalen ausservertraglichen Zahlungen. Tritt er in einen Vertrag mit einem Dritten ein, ist der im Vertrag vereinbarte Preis massgebend.

Transparenz Wie verhält es sich, wenn Hans Muster nichts von den Verkaufsabsichten der Verpächterin weiss und plötzlich vor vollendete Tatsachen gestellt wird? Von Gesetz wegen ist der Verkäufer des Pachtlandes verpflichtet, die Vorkaufsberechtigten über den Verkauf zu informieren (Art. 681a Abs. 1 ZGB). Hans Muster muss bis drei Monate, nachdem er Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages mit einem Dritten erhalten hat, reagieren.

Kaufpreise

Ein Kaufpreis ist dann nicht übersetzt, wenn er nicht mehr als 5 % über dem durchschnittlichen Verkaufspreis der letzten 5 Jahre von ähnlichen Grundstücken in der Region liegt (Art. 66 BGG). Die Kantone können den Prozentsatz auf maximal 15 % erhöhen, dies hat der Kanton Zürich gemacht. Je nach Region und Qualität des Landes bewegen sich die Preise zwischen 2 bis 10 Fr. pro m².

Verzicht Wenn Hans Muster bereits weiss, dass er den wahrscheinlichen Kaufpreis nicht finanzieren kann oder will, kann er der Erbengemeinschaft Müller ein für ihn tragbares Angebot machen, vielleicht steigt sie darauf ein. Wenn nicht, wird die Verpächterin wahrscheinlich verlangen, dass Hans Muster im Voraus auf sein Vorkaufsrecht verzichtet. Das kann er in einer öffentlichen Urkunde (Beizug eines Notars) und in Kenntnis der wesentlichen Bestandteile (Kaufpreis) des Vertrages mit einem Dritten tun. Der Verzicht behält

Hofnachfolger

Bei der Hofübernahme muss der Nachfolger die Weiternutzung des Zupachtlandes regeln. Bei Eintritt in den bestehenden Vertrag wird die Pachtdauer des Vorgängers angerechnet. Wird ein neuer Pachtvertrag abgeschlossen, kann der Nachfolger erst nach 6 Jahre ein Vorkaufsrecht geltend machen.

kann er den Vertrag mit Frist von mindestens einem Jahr aber vorzeitig auflösen. Für die Zeit bis zum Ende der ordentlichen Pachtperiode hat Hans Muster Anspruch auf Schadenersatz (Entschädigung des Einkommensausfalls). Diesen muss er bei der EG Müller geltend machen. Im vorliegenden Beispiel sieht es für Hans Muster relativ ungünstig aus. Die laufende Pachtperiode endet am 31.12.2013, der Käufer der 4 ha kann den Vertrag frühestens auf Frühjahr 2013 auflösen. Man kann sich auf eine Auflösung per 31.12.2013 eini-

das Vorkaufsrecht geltend machen, kann er dies bis maximal 2 Jahre nach Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch tun. Sobald er aber vom Vertragsabschluss und Inhalt des Vertrages Kenntnis erhält, muss er innert drei Monaten reagieren (Art. 681a ZGB). ■

* fiktive Namen



seine Gültigkeit nur, wenn der Verkauf mit dem Dritten innerhalb von 6 Monaten erfolgt. Ein Verzicht auf das Vorkaufsrecht, welches bereits bei Vertragsabschluss im Pachtvertrag vereinbart wurde, ist ungültig.

Wenn Hans Muster auf das Vorkaufsrecht verzichtet, welche Rechte hat er noch? Der Grundsatz «Kauf bricht Pacht nicht» gilt. Der Käufer muss den Pachtvertrag, den Hans Muster mit der EG Müller abgeschlossen hat, übernehmen. Da der Käufer Selbstbewirtschafter ist,

Der Pächter kann gegenüber dem Verpächter ein Vorkaufsrecht geltend machen, jedoch nicht zu einem Vorzugspreis.

Bild: Mühlhausen/landpixel.de

gen, wobei Pächter Muster dann kein Anrecht auf eine Entschädigung mehr hat.

Fazit Allgemein gibt das Vorkaufsrecht den Vorkaufsberechtigten (hier dem Pächter) das Recht, bei einem Verkauf der betroffenen Sache (hier dem gepachteten Land) an Dritte, in den mit diesen Dritten abgeschlossenen Vertrag einzutreten und die betroffene Sache (Pachtland) zu Eigentum zu übernehmen. Will der Vorkaufsberechtigte

Autor Hans Imhof ist Bereichsleiter Betriebsberatung bei der Agro Treuhand Rütli AG, Molkereistrasse 23, 3052 Zollikofen, info@atruetti.ch ☎ 031 910 51 29

Bei Verkauf oder Kündigung des Pachtlandes geben die Agro-Treuhand-Stellen gerne Auskunft. Adressen auf www.satv-asaf.ch.

INFOBOX

www.ufarevue.ch

11 · 11