

# Das Rückkaufsrecht bei Betriebs-Übergaben

Mit dem «Rückkaufsrecht» bei Hofübergaben auferlegt man dem Erwerber eine Selbstbewirtschaftungs-Pflicht auf eine bestimmte Zeit hinaus. Geht es etwa um den Verkauf eines «Landwirtschaftlichen Gewerbes» (Achtung Mindestgrösse) an einen vorkaufsberechtigten Verwandten (wie Kinder oder Geschwister und Geschwisterkinder), so haben die Verkäufer automatisch gemäss Art. 55 des Bäderlichen Bodenrechtes (BGBB) ein Rückkaufsrecht, wenn der Übernehmer die Bewirtschaftung innerhalb von 10 Jahren aufgibt, ohne dass dieses im Kaufvertrag gesondert vereinbart werden müsste. Dank dem Rückkaufsrecht können andere, selbstbewirtschaftende Familienmitglieder, respektive vorkaufsberechtigte Personen zum Zuge kommen, ohne dass das Landwirtschaftlichen Gewerbe fremdverpachtet wird. Der Rückkauf erfolgt zum damaligen Übernahmepreis. Zwischenzeitlich erfolgte, wertvermehrende Investitionen werden zum Zeitwert dazugerechnet.

Die Bestimmungen zum Rückkaufsrecht von Landwirtschaftlichen Grundstücken und

Gewerben findet man in den Artikeln 41 und 55 des BGBB sowie weitere Bestimmungen zu Rückkaufsrechten beim Grundstückskauf im Obligationenrecht (OR) Art 216 ff.

Es könnte sein, dass man das gesetzlich garantierte Rückkaufsrecht etwa auch auf Landw. Grundstücke (die keine Gewerbegrösse erreichen) ausdehnen möchte. Art 41 des BGBB lässt dies zu, es muss aber vertraglich vereinbart werden. Zusätzlich lässt das OR in Art. 216 zu, dass ein Rückkaufsrecht auf die Dauer von höchstens 25 Jahren vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden kann. Für die Gültigkeit ist die öffentliche Beurkundung (Grundstückkaufvertrag) notwendig.

Vereinzelte wird von Betroffenen geäussert, ein Rückkaufsrecht bringe nichts, denn als Hofabtreter sei man ohnehin zu alt, um den Hof nochmals selbst zu bewirtschaften. Dies ist eine Irrmeinung, denn der Verkäufer kann das Rückkaufsrecht auch ohne Selbstbewirtschaftung geltend machen, es genügt allein, dass der Käufer die Selbstbewirtschaftung aufgab.

Falls die Verkäufer versterben, geht ge-

mäss BGBB das gesetzliche oder vereinbarte Rückkaufsrecht auf die Erben über, jedoch müssen diese den Betrieb zusätzlich wieder selber bewirtschaften. Ein auf längere Dauer vereinbartes Rückkaufsrecht wird aber auch für die Erben gelten. Immer mehr werden Betriebe übergeben, die Gewerbegrösse nicht erreichen. Will man ein Rückkaufsrecht, muss man dieses im Kaufvertrag explizit vereinbaren. Ein Verzicht auf diese Option kann doch Konsequenzen haben. Durch Ausübung des Rückkaufsrechtes springt man zeitlich nochmals zurück und kann das Schicksal des Betriebes nochmals neu bestimmen.

Ein Rückkaufsrecht muss wahrgenommen werden, sobald es eintritt, ansonsten ist es verwirkt (3 Monate Zeit seit Kenntnisnahme). Sollte die Verkäuferschaft das Rückkaufsrecht nicht ausüben, so können es später deren Erben nicht mehr geltend machen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Beratungsdienst Zürcher Bauernverband, Markus Zoller