

## Vorkaufsrechte bei Übernahme «landwirtschaftlicher Gewerbe»: Besondere Konstellation des Ehegatten

Mit den gesetzlichen Vorkaufsrechten nimmt das «Bäuerliche Bodenrecht» (BGBB) mehr oder weniger starken Einfluss, wer einen Hof mit Vorrecht übernehmen können soll. Die Meinungen gehen auseinander, ob diese einschränkenden Regeln sinnvoll seien. So äusserte sich etwa kürzlich in der Landwirtschaftspresse auch der Verein zum Schutz des landwirtschaftlichen Grundeigentums (VSLG) kritisch gegenüber den Einschränkungen im BGBB. Die «Vorkaufsrechte» können als nützlich und segensreich gesehen werden, aber ebenso auch als tückisch.

Vorkaufsrechte kommen zum Tragen bei einer lebzeitigen Hofabtretung (Veräusserung), sie werden nicht «ausgelöst» im Moment einer Erbteilung eines verstorbenen Eigentümers. Hier sprechen wir nur von «landwirtschaftlichen Gewerben» mit mehr als einer Standard-Ar-

beitskraft, auch wenn es Vorkaufsrechte auch für «landwirtschaftliche Grundstücke» gibt.

Gemäss Art. 42 BGBB haben ein Vorkaufsrecht:

- Erstens jeder Nachkomme, wobei hier sowohl die Kinder als auch die Grosskinder gemeint sind;
- und zweitens haben jedes Geschwister und Geschwisterkind ein Vorkaufsrecht, wenn der Veräusserer das Gewerbe vor weniger als 25 Jahren ganz oder zum grössten Teil von den Eltern oder aus deren Nachlass erworben hat.

Geschwister-Grosskinder werden nicht mehr berücksichtigt. Bei Halbgeschwistern stellt man darauf ab, ob das «Landwirtschaftliche Gewerbe» vom gemeinsamen Elternteil herrührt, womit der Anspruch gegeben ist. Nur bei «Selbstbewirtschaftung» kann ein Vorkaufsrecht geltend gemacht werden. Der Ehe-

gatte (resp. auch der eingetragene Partner), welcher im Falle eines Versterbens seines Ehepartners gemäss Art. 11 BGBB zuweisungsbe-rechtigt und erbberechtigt wäre und güterrechtliche Rechte hat, erscheint aber nicht auch als «Vorkaufsberechtigte Person» (in dieser lebzeitigen Konstellation des Eigentümers). Mit dem «Vorkaufsrecht» kann somit das landwirtschaftliche Gewerbe in der Verwandtenlinie mit denselben Vorfahren gehalten werden, wenn dieser Wunsch besteht.

Sollte es als Beispiel einem Ehemann in den Sinn kommen, sein landwirtschaftliches Gewerbe aus irgendwelchen Gründen auf seine Ehefrau zu «übertragen», (weil die Ehefrau damit z. B. weitere Rechte geltend machen könnte, wie etwa die Auszahlung Ihrer zweiten Säule für Investitionen ins Wohneigentum), so können seine Kinder, seine Geschwister und

sogar seine Geschwisterkinder mit dem Vorkaufsrecht etwas dagegen einwenden. Auch wenn es «unentgeltlich» übertragen würde, soll gemäss Art. 43 des BGBB der «erweiterte Vorkaufsfall» eingetreten sein.

Es besteht hier somit eine Schranke in der Freiheit des Grundeigentümers. Das Recht können die Verwandten zum niedrigeren «Landwirtschaftlichen Ertragswert» geltend machen.

Zu erwähnen ist auch das Vorkaufsrecht des Pächters, welches jedoch hinter demjenigen der Verwandten steht und nicht zum Ertragswert ausgeübt werden kann. Ebenso könnte es wohl bei einer Übertragung des Betriebes an den Ehegatten meistens nicht ausgeübt werden, da man sich hier nicht auf Art. 43 des BGBB berufen kann, sondern die Vorkaufsrechtsauslösenden Bedingungen aus dem ZBG und dem OR erfüllt sein müssten.

Auch wenn der «Ehegatte» kein «Vorkaufsrecht» hat, so geniesst er dennoch durch Art. 40 BGBB einen Schutz, indem der Eigentümer das «Landwirtschaftliche Gewerbe» nur mit Zustimmung des Ehegatten veräussern darf, falls er dieses zusammen mit ihm bewirtschaftet hat. Zudem kann sich der Ehegatte auf Art. 169 ZGB berufen, wenn der Verlust der ehelichen Wohnung droht, so muss er ebenfalls einverstanden sein. Es steht im Übrigen den Beteiligten offen, ergänzende, «vertragliche Vorkaufsrechte» zu vereinbaren, diese stehen zwar den gesetzlichen nach. Die bestehenden, gesetzlichen Vorkaufsrechte könnten ausgeschaltet werden, indem der Eigentümer mit den Berechtigten eine «Verzichtserklärung» vereinbart und im Grundbuch eintragen lässt.

Markus Zoller, Beratungsdienst ZBV