

## Vorkaufsrechte im bäuerlichen Bodenrecht: Weitere Aspekte und Konstellationen

In einem früheren Artikel wurden die Vorkaufsrechte bei Hofübernahmen erörtert. Wie damals erwähnt, bewirken diese, dass ein «landwirtschaftliches Gewerbe» in derselben Verwandtenlinie respektive Stammeslinie gehalten werden kann, sofern sich die interessierten, vorkaufsberechtigten Personen zur Selbstbewirtschaftung des «landwirtschaftlichen Gewerbes» verpflichten.

Es ist somit nicht möglich, ein ganzes landwirtschaftliches Gewerbe an beliebige Personen andersweitig zu übertragen oder etwa auch nicht möglich, es auf den Ehepartner, der ja nicht derselben Stammeslinie entstammt, zu übertragen. Dies wenn eine vorkaufsberechtigte Person (Kind, Kindeskind, Geschwister, Geschwisterkinder) sein Recht ausüben will.

Diese Vorgaben des bäuerlichen Bodenrechtes, welche den freien Verkauf eines Betriebes eingrenzen, betreffen sowohl den Verkauf eines gesamten «landwirtschaftlichen Gewerbes», d.h. den Betrieb mit mehr als einer Standard-Arbeitskraft (SAK) als auch die Übertragung von «landwirtschaftlichen Grundstücken» (eine oder mehrere Parzellen, welche in der SAK-Berechnung weniger als eine SAK ausmachen).

Wenn es sich bei der Übertragung «lediglich» um «landwirtschaftliche Grundstücke» handelt, so sind die Vorkaufsberechtigungen viel eingeschränkter. Vorkaufsberechtigt sind dann gemäss Art. 42, Abs. 2 des BGGB nur die Nachkommen (Kinder und Kindeskind). Und diese müssen dann bereits selber Eigentümer eines Gewerbes sein, oder mindestens wirtschaftlich über ein sol-

ches verfügen. Zudem muss das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungskreis dieses Gewerbes liegen. Im Kanton Zürich würde man mit einer Fahrdistanz von etwa 8 km noch im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich liegen, in Berggemeinden kann die ortsübliche Bewirtschaftungsdistanz deutlich über 10 km hinaus gehen. Beim Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken ist es somit viel unwahrscheinlicher, dass Vorkaufsberechtigungen vorkommen.

Beim «Landwirtschaftlichen Gewerbe» hingegen ist die Einschränkung durch das «Vorkaufsrecht» rigider, wie man auch an folgendem Beispiel sieht. Ein Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes hat dieses vor weniger als 25 Jahren von seinen Eltern übernommen. Danach hat er

dieses bereits seit etwa 15 Jahren durch seinen Sohn A als Pächter bewirtschaften lassen. Unglücklicherweise verstirbt der Sohn A. Der Eigentümer möchte nun das Gewerbe übertragen. Es wäre nahe liegend, dass die überlebende Ehefrau des verstorbenen Sohnes A (Pächter) das Gewerbe übernähme oder allenfalls der Enkel derselben Familie. Der Enkel ist, obwohl er Vorrang hat, noch deutlich zu jung und ohne eine Ausbildung. In diesem Moment können die weiteren Kinder des Eigentümers ein Vorkaufsrecht geltend machen, wenn sie das Gewerbe selber bewirtschaften wollen. Somit würde der Hof der bisherigen Pächterfamilie nach langjähriger Pacht wieder entzogen werden und an die Vorkaufsberechtigten übertragen. Dies ist in diesem Fall eine Konsequenz des Vorkaufsrechtes,

wenn ein Eigentümer seinen Hof über längere Zeit nicht überträgt, sondern nur verpachtet.

Wie oben erwähnt, ist bei der «Vorkaufsberechtigung» zu unterscheiden zwischen «Gewerben» und «Grundstücken» und diese Unterscheidung ist abhängig von der SAK-Zahl. Mit der Anpassung der SAK-Zahlen auf das Jahr 2016 könnten sich somit möglicherweise auch die «Vorkaufsberechtigungen» bei einem Betrieb verändern. Die neuen SAK-Zahlen gelten für diesen Bereich des bäuerlichen Bodenrechtes jedoch erst ab 1. Juli 2016. Für Geschäfte mit Stichtag vor dem 1. Juli 2016 gelten in diesem Bereich die bisherigen SAK-Zahlen.

Markus Zoller  
Beratungsdienst ZBV