

Bauernland taugt nicht mehr zur Altersvorsorge!

Das Bundesgericht hat sich im Entscheid 2C_46/2015 vom 9. Juli 2015 mit der Feststellung des höchstzulässigen Preises gemäss Art. 66 BGG befasst. Der Entscheid bedeutet ein weiterer Meilenstein auf dem Weg hin zu einer umfassenden Preisregulierung im landwirtschaftlichen Bodenmarkt. Dies widerspricht dem historischen Willen des Gesetzgebers.

Landwirtin A. beabsichtigte, ihr landwirtschaftliches Gewerbe mitsamt Bergrestaurant zu verkaufen. Doch wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, benötigt dazu eine Erwerbsbewilligung gemäss Bundesgesetz über das

bäuerliche Bodenrecht. Diese kann verweigert werden, wenn ein übersetzter Preis vereinbart wurde (Art. 63 Abs. 1 lit. b BGG). Daher beauftragte die Landwirtin Agriexpert mit der Erstellung einer Verkehrswertschätzung. Die Schätzung für den landwirtschaftlichen Teil (ohne Restaurant) ergab nach der Mischwertmethode einen Verkehrswert von CHF 1 384 170.–. Die Landwirtin reichte beim Bundesgericht Beschwerde ein, da das zuständige Departement den höchstzulässigen Preis auf CHF 1 002 952.– senkte. Das angerufene Verwaltungsgericht veranschlagte den Preis auf immerhin CHF 1 179 042.40.

Bezüglich der Wahl der Bewertungsmethode kritisierte das Bundesgericht die von Agriexpert angewendete Mischwertmethode $([1 \times \text{Realwert} + 1,5 \times \text{Ertragswert}] : 2,5)$, da sie nicht konkret auf die in den letzten fünf Jahren in der betreffenden Gegend bezahlten Kaufpreise Bezug nehme. Gleichzeitig bestätigte das Bundesgericht die Faktormethode, bei welcher der Ertragswert lediglich als Hilfsgrösse dient. Die Relation zwischen dem Ertragswert und dem Verkaufspreis bewege sich in einer gewissen Bandbreite, welche statistisch erfassbar sei, auch wenn die Verkaufsobjekte sehr unterschiedlich seien und dessen Verkaufspreise nicht direkt miteinander

verglichen werden können. Das Bundesgericht lässt es somit zu, Kraut und Rüben miteinander zu vergleichen. Bei der Berechnung des zulässigen Höchstpreises multiplizierte das Bundesgericht entgegen seiner eigenen Zusicherung den Ertragswert mit einem statistischen, und damit vergangenheitsorientierten Faktor und setzte den zulässigen Höchstpreis für den landwirtschaftlichen Teil neu auf CHF 1 221 151.– fest.

Das Bundesgericht hat damit den letzten Pflock hin zu einer umfassenden Preisregulierung im landwirtschaftlichen Bodenmarkt weggeschlagen. Im vorliegenden Fall führt dies zu einer substanziellen Enteignung der

Verkäuferin. Auf der Strecke bleiben einmal mehr die Eigentumsgarantie, die Wirtschaftsfreiheit sowie generell die Vorsorgesituation und das Investitionsklima in der Landwirtschaft. Der Gesetzgeber wollte mit der bodenrechtlichen Preiskontrolle lediglich spekulative Ausreisser einfangen und nicht die fundamentalen Marktkräfte im Bodenmarkt ausser Kraft setzen. Das Bundesgericht und die betroffenen Vorinstanzen lassen sich von solchen Feinheiten allerdings nicht beeindrucken.

Jürg Niklaus und Nadja Hirzel,
Niklaus Rechtsanwälte, Dübendorf