

Vorkaufsrecht des Pächters

Nicht selten kommt es vor, dass Eigentümer von gepachteten Flächen diese plötzlich verkaufen wollen. Um dann das Vorkaufsrecht als Pächter geltend machen zu können, müssen einige Voraussetzungen erfüllt sein.

Bauer M. hat vom Eigentümer Z. eine Fläche von 220 a Weideland gepachtet. Nachdem dieser unerwartet verstorben ist, will die Erbengemeinschaft (EG) die Fläche nun verkaufen.

Eine kleine Geschichte ...

Für Bauer M. ist klar, dass er mit Z. einen Pachtvertrag hatte: Jedes Jahr um die Weihnachtszeit ging M. bei Z. vorbei und überreichte diesem den Pachtzins in bar. Selbstverständlich liess M. sich dies durch eine Quittung bestätigen, die er anschliessend für die Buchhaltung verwenden konnte.

Da Eigentümer Z. keine nahen Beziehungen pflegte, hatte niemand von seinen Erben Einblick in seine finanziellen Verhältnisse und auch hatte Z. es verpasst, sein Ableben zu regeln.



*Ein bestehender Pachtvertrag ist eine wichtige Voraussetzung für das Pächtervorkaufsrecht.
Bild: Pixabay*

Da die Erbengemeinschaft das bäuerliche Bodenrecht nur ungenügend kennt, bieten sie das Land dem alten Bekannten A. an, der ebenfalls in der Nähe «bauert».

Zufällig erfährt M. über Dritte vom beabsichtigten Kauf durch A. und wundert sich, dass er nicht miteinbezogen wird.

Er fragt sich, ob er als Pächter nicht ein Vorkaufsrecht hätte und wie er vorgehen soll?

7 Voraussetzungen für das Vorkaufsrecht

Bauer M. kann beruhigt sein, alle 7 Voraussetzungen für sein Vorkaufsrecht kann er erfüllen:

1. Er hatte ein gültiges Pachtverhältnis und kann dies anhand der Quittungen auch belegen.
2. Die Pachtparzelle übersteigt die Mindestgrösse von 25 Aren.
3. Die Mindestpachtdauer für das Grundstück von 6 Jahren ist abgelaufen.

«Nicht jeder Pächter-Vorkaufsfall ist so einfach zu beurteilen.»

4. Der Pächter ist Selbstbewirtschaftler und eignet sich für die Bewirtschaftung.
5. Der Pächter ist bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes.
6. Das Grundstück soll zu einem moderaten Verkehrswert verkauft werden (kein übersetzter Preis).
7. Das Grundstück liegt im ortsüblichen Bewirtschaftungskreis (im Fall von M. nicht weiter als 6 km).

Weiteres Vorgehen

M. entscheidet sich aufgrund dieser Erkenntnisse, die Erbengemeinschaft telefonisch über sein Vorkaufsrecht zu orientieren, und schickt dazu auch einen eingeschriebenen Brief, wo er sein Vorkaufsrecht darlegt.

Da die Erbengemeinschaft sein Vorkaufsrecht telefonisch bestreitet und auf den Brief nicht reagiert, wendet sich M. direkt an den zuständigen Notar und das ALN und bekräftigt seine Absicht, im Falle eines Verkaufes, das Vorkaufsrecht geltend zu machen.

Da sowohl das ALN, wie auch der zuständige Notar über das bäuerliche Bodenrecht Kenntnis haben, kann Bauer M. nun davon ausgehen, dass dem Kauf des Grundstücks durch ihn nichts mehr im Wege steht: Das ALN wird ihn wegen der Kenntnis des Pachtverhältnisses von Amtes wegen über den bevorstehenden Verkauf orientieren und der Notar wird dem Verkauf an den Bekannten mit diesen Kenntnissen nicht zustimmen können.

Es ist klar, dass nicht jeder Vorkaufsfall so einfach zu beurteilen ist, wie der vorliegende. Auch wird der Pächter nicht immer im Voraus zum Verkauf Kenntnis darüber erhalten. Sehr gerne hilft Ihnen der Beratungsdienst des ZBV weiter, ob in Ihrem Fall ein Pächtervorkaufsrecht besteht/bestanden hätte oder nicht. Auch das Merkblatt des ALN, über das Vorkaufsrecht des Pächters enthält wertvolle und vertiefte Auskünfte zu den einzelnen Punkten und zum Vorgehen. ■

Philipp Keller
Betriebswirtschaftlicher
Beratungsdienst ZBV

