

## Vorkaufsrecht des Pächters

**Wird ein Pachtgegenstand, sei es ein landwirtschaftliches Gewerbe oder ein landwirtschaftliches Grundstück, veräussert, so hat der Pächter unter bestimmten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht.**

Die Bestimmungen zum Vorkaufsrecht des Pächters finden sich im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Artikel 47 BGBB sagt dazu Folgendes:

1 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so hat der Pächter ein Vorkaufsrecht, wenn:

- a. er es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint und
- b. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht abgelaufen ist.

2 Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht, wenn:



... dank dem, dass unser Meister sein Vorkaufsrecht geltend gemacht hat, werden wir auch in Zukunft hier weiden ... Bild: Hansueli Lareida

- a. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht abgelaufen ist und
- b. der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.

3 Das Vorkaufsrecht der Verwandten geht demjenigen des Pächters vor. Die Fristen für die Mindestpachtdauer betragen gemäss landwirtschaftlichem Pachtrecht (LPG) für landwirtschaftliche Gewerbe 9 Jahre und für landwirtschaftliche Grundstücke 6 Jahre. Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks, das mindestens 25 Aren

«Ob der Pächter tatsächlich ein Vorkaufsrecht hat, ist im Einzelfall zu prüfen.»

gross ist und damit dem LPG unterstellt ist (bei Rebland mindestens 15 Aren), kann sein Vorkaufsrecht aber nur dann geltend machen, wenn er bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt. Als Gewerbegrösse gilt der Faktor von 1.0 Standardarbeitskraft.

Gemäss einem Bundesgerichtsentscheid kann für die Beurteilung der Gewerbegrösse nur das Eigenland berücksichtigt werden. Zu beachten ist auch der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich.

Dieser wird nach Zürcher Praxis so ausgelegt, dass für nur futterbaulich nutzbare Parzellen eine Strecke von bis ca. 6 km Weglänge angerechnet wird und für ackerfähige Parzellen bis zu ca. 8 km. Grössere Weglängen werden nur bei Vorliegen wichtiger Gründe zugelassen.

In jedem Fall ist zu prüfen, ob auch tatsächlich ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis besteht. Alle Verträge, die eine unentgeltliche Nutzung zum Gegenstand haben (Gebrauchsleihe), gelten nicht als Pachtverträge im Sinne des Pachtrechts. In solchen Fällen kann der Pächter kein Vorkaufsrecht geltend machen.

Ebenso wenig kann der Pächter ein Vorkaufsrecht geltend machen, wenn der Pachtgegenstand unentgeltlich die Hand ändert, sei es bei Schenkungen, Stiftungsgründungen, unentgeltlicher Einräumung einer Nutzniessung, bei Tauschgeschäften ohne Aufzählung oder bei einer Erbteilung.

Haben Sie weitere Fragen zum landwirtschaftlichen Pachtrecht oder zum bäuerlichen Bodenrecht? Der Beratungsdienst des ZBV nimmt Ihre Anfragen gerne entgegen. ■



Hansueli Lareida  
Beratungsdienst ZBV