

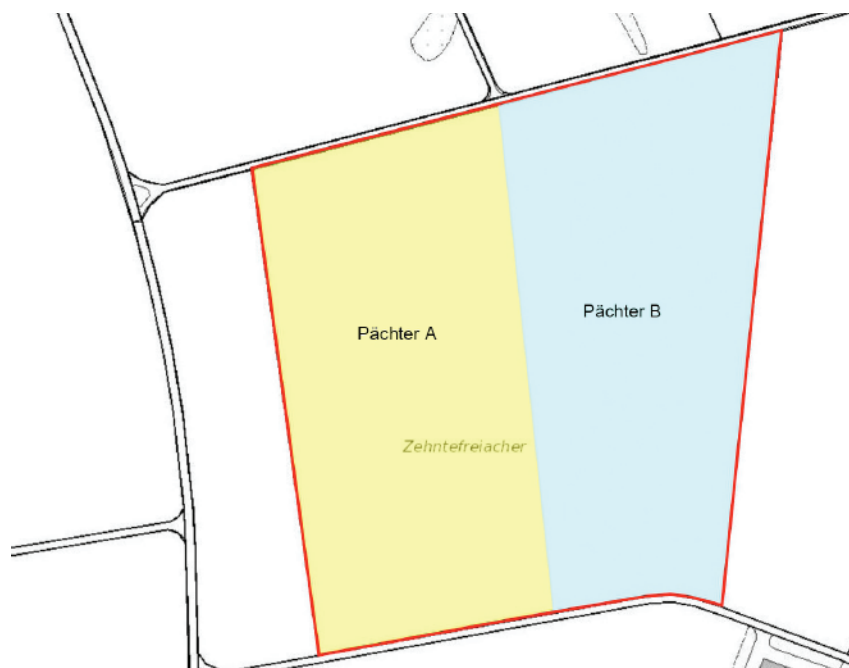
## Verkauf einer Parzelle mit zwei Pächtern, was ist zu beachten?

Es gibt immer wieder Situationen, in denen nur eine Teilfläche einer Parzelle gepachtet werden kann. Wird eine solche Parzelle verkauft, stellt sich für den Pächter die Frage, welche Rechte bzw. Möglichkeiten er hat.

Herr Steiner besitzt ein Grundstück, welches er je zur Hälfte an zwei verschiedene Landwirte verpachtet hat. Nach 10 Jahren beschliesst er, das Grundstück zu verkaufen. Nun stellt sich die Frage, an wen er das Grundstück verkaufen soll und ob allenfalls ein Pächtervorkaufsrecht besteht.

### Können die Pächter ein Vorkaufsrecht geltend machen?

Jein, unter der Voraussetzung, dass alle anderen Voraussetzungen für das Pächtervorkaufsrecht gegeben sind, können die Pächter jeder auf seiner bewirtschafteten Teilfläche ein Vorkaufsrecht geltend machen. Jedoch kann keiner der beiden Pächter ein Vorkaufsrecht auf die ganze Parzelle geltend machen!



Pächter A und B haben je etwa die Hälfte einer Parzelle gepachtet. Quelle: Eigene Darstellung.

### Kann die Parzelle an eine dritte Person verkauft werden?

Ja, da die beiden Pächter nur Vorkaufsrecht auf einen Teil der Fläche haben, ist das grundsätzlich möglich. Strebt der Verpächter den Verkauf des Grundstückes an eine dritte Person an, kön-

nen die beiden Pächter zusammen das Vorkaufsrecht auf die ganze Parzelle geltend machen. Dies ist jedoch nur möglich, wenn beide Pächter die Voraussetzungen für das Pächtervorkaufsrecht erfüllen und beide das Vorkaufsrecht auch einfordern. Ansonsten kann das

«Jeder Pächter hat nur ein Vorkaufsrecht auf seiner bewirtschafteten Teilfläche.»

Grundstück auch an eine andere Person verkauft werden.

### Welche Möglichkeiten haben die Pächter, um das Grundstück zu kaufen?

Kommt der Verkauf des Grundstückes an die Pächter zustande, werden die Pächter gemeinsam als Miteigentümer in das Grundbuch eingetragen. Dadurch sind sie beide Eigentümer der Parzelle. Die Miteigentumsquote kann grundsätzlich frei gewählt werden, aber in einem solchen Fall, würde man sich an den Pachtflächen der beiden Pächter orientieren. Dabei ist zu beachten, dass ein Grundstück nicht in Miteigentümeranteile von weniger als einem Zwölftel aufgeteilt werden darf (Art. 58 BGBB). Als Miteigentümer hat man im Fall eines Verkaufes ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Ausserdem kann es Sinn machen

eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu erstellen, um die Details der Nutzung der Parzelle zu definieren, z.B. welche Teilfläche welchem Eigentümer gehört, oder wie die Zufahrt zu den Teilparzellen geregelt ist usw.

Auch wäre es denkbar, dass nur einer der Pächter das Grundstück kauft, aber das kann nur mit der Zustimmung des Grundeigentümers geschehen, da ein Pächter allein ja kein Vorkaufsrecht geltend machen kann. Dabei ist zu beachten, dass der Kauf den Pachtvertrag des anderen Pächters nicht auflöst.

In jedem Fall ist es sicherlich ratsam, das Gespräch mit allen Beteiligten zu suchen, um eine möglichst breit akzeptierte Lösung zu finden. Wir sind für Sie da und unterstützen Sie gerne bei Pachtfragen, aber auch beim Kauf von Grundstücken. ■



Jasmin Krüttli  
ZBV Beratungsteam