

## Einschränkungen des Vorkaufsrechts beim Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben

**Beabsichtigt ein Eigentümer, ein landwirtschaftliches Grundstück zu verkaufen, steht einem Pächter grundsätzlich ein Vorkaufsrecht zu. Dieses Recht kann jedoch nicht nur durch Verwandte des Verkäufers und Miteigentümer, sondern auch durch den Erwerb zu öffentlichen Zwecken verdrängt werden.**



Beim Verkauf von landwirtschaftlichem Land gilt es auf allfällige Einschränkungen zu achten.  
Bild: Adobe Stock

### Das Vorkaufsrecht zugunsten des Pächters und die Voraussetzungen

Das Vorkaufsrecht des Pächters bei landwirtschaftlichen Grundstücken und die dazu gehörigen Voraussetzungen sind in Art. 47 Abs. 2 BGG verankert. Es ist in weiten Teilen wie das Vorkaufsrecht von Verwandten ausgestaltet, allerdings kann sich der Pächter, im Gegensatz zu Verwandten, nicht auf einen Vorzugs-Übernahmepreis oder einen erweiterten Vorkaufsfall berufen. Das Vorkaufsrecht des Pächters kann weder vererbt noch abgetreten werden.

Will man als Pächter ein solches Vorkaufsrecht geltend machen, sind fol-

gende Voraussetzungen zu erfüllen: Zunächst muss man Selbstbewirtschafter im Sinne des BGG und Pächter des betroffenen Grundstücks oder zumindest eines Teils davon sein. Darüber hinaus muss die Mindestpachtdauer des aktuellen Pachtvertrags abgelaufen sein. Schliesslich kann man sein Vorkaufsrecht als Pächter nicht geltend machen, wenn es vorkaufsberechtigte Verwandte des Veräusserers oder Miteigentümer des Grundstücks gibt, denn Verwandte und Miteigentümer geniessen Vorrang vor den Pächtern. Damit aber

ein Vorkaufsrecht überhaupt geltend machen kann, muss ein sogenannter Vorkaufsfall vorliegen. Wann genau ein solcher vorliegt, definiert sich nicht nach starren Regeln, sondern ist im Einzelfall zu bestimmen. Während das klassische und sicher auch gängigste Beispiel natürlich der Verkauf ist, fallen im Prinzip alle Rechtsgeschäfte darunter, die wirtschaftlich betrachtet einem Verkauf gleichkommen. Zwar gibt es auch hierfür keine feste Legaldefinition, aber ein guter Hinweis ist, ob eine wirtschaftliche Gegenleistung für das Grundstück erbracht wird. Ist dies der Fall, ist dies ein Hinweis für ein Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt.

Kurz: Verkauft ein Eigentümer sein landwirtschaftliches Grundstück an einen Dritten, liegt in der Regel ein Vorkaufsfall vor. Vor diesem Hintergrund kann ein Pächter, wenn die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind und sofern es keine vorkaufsberechtigten Verwandten oder Miteigentümer gibt, grundsätzlich ein Vorkaufsrecht geltend machen.

«Die Bevorzugung des Gemeinwesens bedeutet aber keinen Zwang des Verkäufers, das Grundstück ausschliesslich an die öffentliche Hand zu verkaufen.»

### Einschränkungen durch das Obligationenrecht: der Erwerb zu öffentlichen Aufgaben

Die Vorkaufsrechte des Pächters werden allerdings nicht nur durch das BGG, sondern auch durch die Normen des Obligationenrechts (OR) eingeschränkt. So schreibt Art. 216c Abs. 2 OR explizit vor, dass der Erwerb zu öffentlichen Aufgaben keinen Vorkaufsfall auslöst. In der Folge kann ein Pächter (im Übrigen wie Verwandte oder Miteigentümer) in Ermangelung eines Vorkaufsfalls sein Vorkaufsrecht nicht mehr geltend machen.

Das Gemeinwesen soll nämlich nicht durch das Bestehen solcher Rechte an

der Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben gehindert werden. Als öffentliche Aufgabe gilt im Prinzip jeder Auftrag, der dem Gemeinwesen und seinen Anstalten von Gesetzen wegen übertragen wurde.

Die Bevorzugung des Gemeinwesens bedeutet aber keinen Zwang des Verkäufers, das Grundstück ausschliesslich an die öffentliche Hand zu verkaufen. Im Rahmen der Vertragsfreiheit steht es ihm frei, es an Verwandte, Miteigentümer, Pächter o.A. zu veräussern. Sollte also ein Fall vorliegen, in dem z.B. eine Erbengemeinschaft ein landwirtschaftliches Grundstück übernimmt und es zu verkaufen gedenkt, ist es als Pächter ratsam, bei eigenem Interesse proaktiv auf diese zuzugehen. ■

Roch L. Zufferey  
MLaw, Jurist  
Niklaus Rechtsanwälte

