

## Die Pflanzendienstbarkeit – mehr als ein Investitionsschutz

**Im Zusammenhang mit der «AP 2007» wurde u.a. eine dem Baurecht entsprechende Bestimmung über die Pflanzendienstbarkeit (Pflanzensuperficies) eingefügt. Damit entstehen für Landwirte neue Möglichkeiten.**

In der Schweiz gilt der Grundsatz, dass sämtliche Pflanzen, welche mit der Absicht des dauernden Verbleibs eingepflanzt werden, in das Eigentum des Grundstückseigners übergehen (Akzessionsprinzip). Danach wird der Pächter nie Eigentümer seiner Obstanlage oder seiner Reben. Durch Art. 678 Abs. 2 ZGB wurde im Rahmen der «AP 2007» eine Ausnahme von diesem Grundsatz geschaffen.

Mittels einer Dienstbarkeit kann an Pflanzen (nicht aber für Wald), welche mit der Absicht dauernder Verbindung zum Boden eingepflanzt wurden, auf mindestens 10 und auf höchstens 100 Jahre Sondereigentum begründet werden. Die Errichtung einer Pflanzendienstbarkeit ist sowohl für einzelne Pflanzen (z.B. für einen wertvollen Ein-



*Die Errichtung einer Pflanzendienstbarkeit kann insbesondere bei Reben und Obstanlagen Sinn machen.  
Bild: Pixabay*

zelbaum) als auch für ganze Pflanzengruppen (z.B. Baumgruppe) oder Anlagen von Pflanzen (wie Reben und Obstanlagen) möglich. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um fruchttragende Pflanzen handelt oder nicht.

Mit einer solchen Dienstbarkeit folgen der Boden und die Pflanzen rechtlich getrennten Schicksalen. Der Inhaber der Dienstbarkeit (wohl regelmässig gleichzeitig Pächter des Bodens)

kann seine Investition in die Pflanzen damit stärker absichern, als dies mit einem Pachtvertrag möglich ist. Denn selbst wenn der Pachtvertrag gekündigt wird oder der Verpächter Konkurs anmeldet, bleibt die im Grundbuch eingetragene Pflanzendienstbarkeit grundsätzlich bestehen.

Damit der Verpächter allerdings nicht übermässig belastet wird, gilt es eine Besonderheit zu beachten. Die Pflan-

**«Die Pflanzendienstbarkeit kann nämlich mit dem Pachtverhältnis verknüpft werden.»**

zendienstbarkeit kann nämlich mit dem Pachtverhältnis verknüpft werden. Dies ist aber nur dann möglich, wenn der Begünstigte der Dienstbarkeit gleichzeitig auch der Pächter ist. Daraus folgt, dass der Grundeigentümer bei Beendigung des Pachtverhältnisses auch die Pflanzendienstbarkeit (vorzeitig) ablösen kann. Das Gericht bestimmt in einem solchen Fall die vermögensrechtlichen Folgen unter Würdigung aller Umstände (Art. 678 Abs. 3 ZGB). Zudem kann die Dienstbarkeit u.U. auch als selbstständiges und dauerndes Recht und damit als «Grundstück» ins Grundbuch aufgenommen werden. Damit wird der Boden mobilisiert und kann bei der Finanzierung als Sicherheit angeboten werden.

Neben den Vorteilen für den Pächter kann die Dienstbarkeit für den Ver-

pächter den Vorteil haben, dass die betroffenen Kulturen nicht in die Ertragswertberechnung einfließen, was wiederum zu steuerrechtlichen Vorteilen führen kann. Bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe können allerdings das Zerstückelungs- und Realteilungsverbot (Art. 58 BGG) der Dienstbarkeit bodenrechtlich im Weg stehen. Abhilfe schafft hier die Möglichkeit, eine Ausnahmebewilligung (analog zum Baurecht) beantragen zu können (Art. 60 Abs. 1 lit. f BGG).

Wird in Pflanzen oder Anlagen von Pflanzen investiert, ist die Pflanzendienstbarkeit ein Instrument, das sowohl Grundeigentümer als auch Pächter im Einzelfall prüfen sollten. Es kann die rechtliche und wirtschaftliche Position beidseitig stärken. ■

*Thomas Gysin, MLaw  
Niklaus Rechtsanwälte  
Dübendorf*

