

Weiterbildungsveranstaltung der Amtsnotare des Kantons Schwyz

Das Pächtervorkaufsrecht gemäss Art. 47 BGG

Schwyz, 22. Mai 2025

Heutige Agenda

1. Gesetzliche Grundlagen und Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechts gemäss BGBB
2. Vorkaufsrechtliche Bestimmungen des BGBB
3. Vorkaufsrechtliche Bestimmungen des ZGB und OR
4. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot gemäss BGBB
5. Zerstückelungsverbot gemäss Art. 102 LwG
6. Fallbesprechung mit Einzelfragen
7. Diskussion und Fragen
8. Anhang

1. Gesetzliche Grundlagen und Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechts gemäss BGBB

A. Pächtervorkaufsrecht gem. Art. 47 Abs. 1 BGBB (1/3)

- Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so hat der Pächter ein Vorkaufsrecht am Pachtgegenstand, wenn:
 - Lit. a: Wille und Geeignetheit zur Selbstbewirtschaftung
 - Lit. b: Ablauf der Mindestpachtdauer gemäss LPG

1. Gesetzliche Grundlagen und Voraussetzungen des Pächterverkaufsrechts gemäss BGGB

A. Pächterverkaufsrecht gem. Art. 47 Abs. 1 BGGB (2/3)

- Veräusserung eines landwirtschaftlichen Gewerbes
 - Landwirtschaftliches Gewerbe als Gegenstand des Verkaufsrechts
 - Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes in Art. 7 BGGB
 - Zudem können einzelne Betriebe gemäss Art. 5 lit. a BGGB durch den Kanton den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellt werden
 - Kanton SZ: im Talgebiet liegt die Gewerbegrenze bei 1.00 SAK; im Berggebiet (Bergzonen 1 bis 4) liegt die Gewerbegrenze bei 0.75 SAK gemäss § 22 Abs. 2 LG (SRSZ 312.100)

1. Gesetzliche Grundlagen und Voraussetzungen des Pächterverkaufsrechts gemäss BGGB

A. Pächterverkaufsrecht gem. Art. 47 Abs. 1 BGGB (3/3)

- Wille und Geeignetheit zur Selbstbewirtschaftung (Art. 47 Abs. 1 lit. a BGGB)
 - Legaldefinition des Selbstbewirtschafters in Art. 9 Abs. 1 BGGB
 - Begriff der Geeignetheit zur Selbstbewirtschaftung in Art. 9 Abs. 2 BGGB
- Ablauf der Mindestpachtdauer gemäss LPG (Art. 47 Abs. 1 lit. b BGGB)
 - Begriff des landwirtschaftlichen Pachtvertrages in Art. 4 Abs. 1 LPG
 - Art. 7 LPG: Erste Pachtdauer für landwirtschaftliche Gewerbe beträgt mindestens neun Jahre

1. Gesetzliche Grundlagen und Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechts gemäss BGBB

B. Pächtervorkaufsrecht gem. Art. 47 Abs. 2 BGBB (1/4)

- Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat der Pächter ein Vorkaufsrecht am Pachtgegenstand, wenn:
 - Lit. a: Ablauf der Mindestpachtdauer gemäss LPG
 - Lit. b: Pächter als Eigentümer oder wirtschaftlich Berechtigter eines landwirtschaftlichen Gewerbes und Grundstück liegt im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes

1. Gesetzliche Grundlagen und Voraussetzungen des Pächterverkaufsrechts gemäss BGGB

B. Pächterverkaufsrecht gem. Art. 47 Abs. 2 BGGB (2/4)

- Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstückes
 - Begriff des landwirtschaftlichen Grundstückes in Art. 6 BGGB
 - Der Pachtgegenstand als Gegenstand des Pächterverkaufsrechts kann auch nur einen Teil eines Grundstückes im Sinne des BGGB umfassen
 - **Zerstückelungsverbote des Art. 58 BGGB und des Art. 102 LwG zu beachten**

1. Gesetzliche Grundlagen und Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechts gemäss BGBB

B. Pächtervorkaufsrecht gem. Art. 47 Abs. 2 BGBB (3/4)

- Ablauf der Mindestpachtdauer gemäss LPG (Art. 47 Abs. 2 lit. a BGBB)
 - Begriff des landwirtschaftlichen Pachtvertrages in Art. 4 Abs. 1 LPG
 - Art. 7 LPG: Erste Pachtdauer für landwirtschaftliche Grundstücke beträgt mindestens sechs Jahre
- Pächter als Eigentümer oder wirtschaftlich Berechtigter eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 47 Abs. 2 lit. b S. 1)

1. Gesetzliche Grundlagen und Voraussetzungen des Pächterverkaufsrechts gemäss BGGB

B. Pächterverkaufsrecht gem. Art. 47 Abs. 2 BGGB (4/4)

- Grundstück liegt im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich (Art. 47 Abs. 2 lit. b S. 2)
 - Einheitliches Verständnis des Begriffs des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs (vgl. BGer 5A_107/2013 vom 7. Juni 2013, E 4.2 zu Art. 42 Abs. 2 und Art. 63 Abs. 1 lit. d BGGB)
 - Festlegung im Einzelfall; durchschnittliche Grenze bei 4 bis 8 Kilometer (STREBEL/HOTZ, Kommentar BGGB, 2. Aufl. 2011, Art. 47 N 22)
 - Entscheidend seien nicht nur ökologische und wirtschaftliche Aspekte, sondern auch, ob sich die Fahrstrecke für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eigne; abweichende ortsübliche Fahrdistanzen können mitberücksichtigt werden (BGer 5A_626/2022 vom 17. Juli 2023 E 5.2.3 ff.)

1. Gesetzliche Grundlagen und Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechts gemäss BGBB

C. Negative Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechts

- Art. 47 Abs. 3 BGBB: Keine Ausübung des Vorkaufsrechts der Verwandten gemäss Art. 42 BGBB
- Kein Verzicht auf das Vorkaufsrecht gemäss Art. 48 BGBB

1. Gesetzliche Grundlagen und Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechts gemäss BGGB

Verzicht auf das Vorkaufsrecht, Art. 48 BGGB (1/2)

- Sondernorm zum Schutz des Pächters
- Art. 48 BGGB bezieht sich auf den Vorausverzicht
- Verbot des absoluten Vorausverzichts
- Relativer Vorausverzicht hinsichtlich eines bestimmten bevorstehenden Vorkaufsfalls möglich (Art. 48 Abs. 1 BGGB)
- Verzichtserklärung mittels Form der öffentlichen Beurkundung mit Angabe der wesentlichen Vertragsbestimmungen zwischen Verkäufer und dem Dritten (Art. 48 Abs. 1 S. 2 BGGB)

1. Gesetzliche Grundlagen und Voraussetzungen des Pächterverkaufsrechts gemäss BGGB

Verzicht auf das Vorkaufsrecht, Art. 48 BGGB (2/2)

- Unwirksamkeit des Verzichts, wenn Vertragsinhalt zwischen Verkäufer und Käufer von Angaben in Verzichtserklärung abweicht oder Fristablauf von 6 Monaten seit Verzichtserklärung (Art. 48 Abs. 2 BGGB)

1. Gesetzliche Grundlagen und Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechts gemäss BGGB

D. Zusätzliche Voraussetzung

- Erwerbsbewilligung gem. Art. 61 ff. BGGB
 - Öffentlich-rechtliche Beschränkung des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken
 - Privatrechtlich gültig zustande gekommenes Rechtsgeschäft löst den Vorkaufsfall aus, ungeachtet davon, ob der Erwerber die Erwerbsbewilligung erhält (vgl. Art. 216d Abs. 2 OR; STREBEL/HOTZ, Kommentar BGGB, 2. Aufl. 2011, Art. 47 N 26)
 - Vorkaufsberechtigter Pächter braucht gemäss Art. 61 Abs. 1 BGGB ebenfalls eine Bewilligung zum Erwerb (Ausnahmen des Bewilligungserfordernisses in Art. 62 BGGB)

2. Vorkaufsrechtliche Bestimmungen des BGGB

A. Gemeinsame Bestimmungen zu den bundesrechtlichen Vorkaufsrechten, Art. 51-55 BGGB

- Art. 51 BGGB: Umfang des Vorkaufsrechts; Übernahmepreis
- Art. 52 BGGB: Erhöhung des Übernahmepreises
- Art. 53 BGGB: Gewinnanspruch des Veräusserers
- Art. 54 BGGB: Sicherung der Selbstbewirtschaftung; Veräusserungsverbot
- Art. 55 BGGB: Sicherung der Selbstbewirtschaftung; Rückkaufsrecht

3. Vorkaufsrechtliche Bestimmungen des ZGB und OR

A. Anwendbare Bestimmungen des ZGB (1/5)

- Art. 680 ZGB: Gesetzliche Eigentumsbeschränkungen
 - Art. 680 Abs. 1 ZGB: Bestand gesetzlicher Eigentumsbeschränkungen unabhängig von der Eintragung im Grundbuch
 - Art. 680 Abs. 2 ZGB: Rechtsgeschäftliche Aufhebung oder Abänderung gesetzlicher Eigentumsbeschränkungen bedarf Form der öffentlichen Beurkundung und Eintragung im Grundbuch
- Art. 681 ZGB: gesetzliche Vorkaufsrechte
 - Art. 681 Abs. 1 ZGB: Die Regeln über die vertraglichen Vorkaufsrechte finden Anwendung (Art. 216 ff. OR).

3. Vorkaufsrechtliche Bestimmungen des ZGB und OR

A. Anwendbare Bestimmungen des ZGB (2/5)

- Art. 681 ZGB: gesetzliche Vorkaufsrechte
 - Art. 681 Abs. 2 ZGB: Entfallen des Vorkaufsrechts bei Veräußerung des Grundstücks an eine Person mit einem besseren oder gleichrangigen Vorkaufsrecht
→ **Vorrang des Verwandtenvorkaufsrechts gemäss Art. 47 Abs. 3 BGG**
 - Art. 681 Abs. 3 ZGB: gesetzliche Vorkaufsrechte sind nicht vererbbar und können nicht abgetreten werden; gesetzliche Vorkaufsrechte gehen vertraglichen vor (Möglichkeit der Vereinbarung eines vertraglichen Vorkaufsrechts zwischen Pächter und Verpächter, bspw. um dem Pächter ein Vorkaufsrecht vor Ablauf der Mindestpachtdauer gem. LPG zu gewähren)

3. Vorkaufsrechtliche Bestimmungen des ZGB und OR

A. Anwendbare Bestimmungen des ZGB (3/5)

- Art. 681a ZGB: Ausübung des Vorkaufsrechts
 - Art. 681a Abs. 1 ZGB: Mitteilungspflicht des Verkäufers
 - Art. 681a Abs. 2 ZGB: Ausübungsfrist von drei Monaten seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages, absolute Frist von zwei Jahren seit der Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch
 - Art. 681a Abs. 3 ZGB: Geltendmachung gegenüber jedem Eigentümer des Grundstücks

3. Vorkaufsrechtliche Bestimmungen des ZGB und OR

A. Anwendbare Bestimmungen des ZGB (4/5)

- Art. 681b ZGB: Abänderung und Verzicht
 - Art. 681b Abs. 1 S. 1 ZGB: Vereinbarung betreffend die Abänderung und Verzicht eines gesetzlichen Vorkaufsrechts bedarf der öffentlichen Beurkundung
 - Art. 681b Abs. 1 S. 2 ZGB: Grundbuchliche Vormerkung dieser Vereinbarung möglich, wenn das Vorkaufsrecht dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks zusteht
 - **Vorausverzicht des Pächtervorkaufsrechts kann nicht grundbuchlich vorgemerkt werden, weil dieses zwingend an eine Person gebunden ist, der das Recht aufgrund ihrer individuellen Merkmale zukommt** (STREBEL, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Diss. Zürich 2009, Rz. 989)

3. Vorkaufsrechtliche Bestimmungen des ZGB und OR

A. Anwendbare Bestimmungen des ZGB (5/5)

- Art. 681b ZGB: Abänderung und Verzicht
 - Art. 681b Abs. 2 ZGB: Schriftlicher Verzicht auf Ausübung des Vorkaufsrechts nach Eintritt des Vorkaufsfalles möglich
 - **Sondernorm des Art. 48 BGG für den Verzicht vor Eintritt des Vorkaufsfalles**

3. Vorkaufsrechtliche Bestimmungen des ZGB und OR

B. Anwendbare Bestimmungen des OR (1/3)

- Art. 216 – 216b OR: Anwendung bei Vereinbarung eines vertraglichen Vorkaufsrechts zwischen Pächter und Verpächter
- Art. 216c OR: Vorkaufsfall
 - Art. 47 BGGB enthält keine Bestimmungen darüber, was als Vorkaufsfall gilt
 - Art. 216c Abs. 1 OR: Als Vorkaufsfall gilt neben der Veräußerung auch jedes andere Rechtsgeschäft, welches wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt
 - Art. 216c Abs. 2 OR: Nicht als Vorkaufsfall gelten die Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung, die Zwangsversteigerung und der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (vgl. auch Ausnahme der Erwerbsbewilligung gem. Art. 62 lit. a BGGB)

3. Vorkaufsrechtliche Bestimmungen des ZGB und OR

B. Anwendbare Bestimmungen des OR (2/3)

- Art. 216d OR: Wirkungen des Vorkaufsfalls
 - Art. 216d Abs. 1 OR: Mitteilungs- und Informationspflicht des Verkäufers
 - Art. 216d Abs. 2 OR: Aufhebung des Kaufvertrages nach Ausübung des Vorkaufsrechts oder Verweigerung einer erforderlichen Bewilligung aus Gründen, die in der Person des Käufers liegen, bleiben für Vorkaufsberechtigten ohne Wirkung
 - Art. 216d Abs. 3 OR: Erwerb zu gleichen Bedingungen, wie mit dem Dritten vereinbart wurden, vorbehaltlich abweichender Vereinbarung im Vorkaufsvertrag

3. Vorkaufsrechtliche Bestimmungen des ZGB und OR

B. Anwendbare Bestimmungen des OR (3/3)

- Art. 216e OR: Ausübung, Verwirkung
 - Ausübung des Vorkaufsrechts durch Vorkaufsberechtigten gegenüber dem Verkäufer innert drei Monaten seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages

4. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot gemäss BGGB

- Art. 58 Abs. 1 BGGB verbietet die Abtrennung einzelner Grundstücke oder Grundstücksteile von einem landwirtschaftlichen Gewerbe →
Realteilungsverbot
- Gemäss Art. 58 Abs. 2 BGGB dürfen landwirtschaftliche Grundstücke nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden; die Kantone können grössere Mindestflächen vorsehen → **Zerstückelungsverbot**
 - Kanton SZ: Keine Abweichung der Mindestflächen des BGGB
 - Art. 59 BGGB: Gesetzliche Ausnahmen vom Zerstückelungsverbot
 - Art. 60 BGGB: Bewilligung von Ausnahmen vom Zerstückelungsverbot

5. Zerstücklungsverbot gemäss Art. 102 LwG

A. Zerstücklungsverbot zur Sicherung von Strukturverbesserungen (1/2)

-  **3. Abschnitt: Sicherung der Strukturverbesserungen**
-  **Art. 102** Verbot der Zweckentfremdung und der Zerstückelung

¹ Grundstücke, Werke und Anlagen sowie landwirtschaftliche Gebäude, die mit Bundesbeiträgen verbessert worden sind, dürfen während 20 Jahren nach der Schlusszahlung des Bundesbeitrages ihrem landwirtschaftlichen Zweck nicht entfremdet werden, zudem darf Boden, welcher Gegenstand einer Güterzusammenlegung war, nicht zerstückelt werden.

² Wer das Verbot der Zweckentfremdung oder der Zerstückelung verletzt, hat die vom Bund geleisteten Beiträge zurückzuerstatten und allen verursachten Schaden zu ersetzen.

³ Der Kanton kann Ausnahmen vom Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot bewilligen, wenn wichtige Gründe vorliegen. Er entscheidet, ob die geleisteten Beiträge ganz oder teilweise zurückzuerstatten sind oder ob auf eine Rückerstattung verzichtet wird.

5. Zerstücklungsverbot gemäss Art. 102 LwG

A. Zerstücklungsverbot zur Sicherung von Strukturverbesserungen (2/2)

- Anmerkung «Regulierungsgebiet» der betroffenen Grundstücke im Grundbuch, Art. 62 SVV
- Verjährung des Zerstückelungsverbots gemäss LwG
 - BGer 2C_931/2014 vom 23. Mai 2016 E. 3.4.3: „Die Sicherung des mit öffentlichen Beiträgen unterstützten Fortschrittes der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung durch ein **unbefristetes Verbot einer Zerstückelung**, die eine Strukturverbesserung wieder teilweise rückgängig machen würde, gibt die ratio legis von Art. 102 Abs. 1 LwG vielmehr zutreffend wieder.“

5. Zerstückelungsverbot gemäss Art. 102 LwG

B. Ausnahmen vom Zerstückelungsverbot gemäss Art. 68 SVV

- Art. 68 Ausnahmen vom Zerstückelungsverbot

Ausnahmen vom Zerstückelungsverbot können aus folgenden Gründen bewilligt werden:

- a. rechtskräftige Einzonungen in Grundwasserschutzzonen S1, Hochwasserschutzzonen und Naturschutzzonen sowie die Abtrennung des Gewässerraums;
- b. rechtskräftige Einzonungen in Bauzonen oder andere Zonen, die eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zulassen;
- c.⁶⁴ rechtskräftige Ausnahmegestützte auf die Artikel 24, 24a, 24c und 24d RPG⁶⁵, zusätzlich mit dem notwendigen Gebäudeumschwung;
- d. die Abtrennung entlang der Waldgrenze;
- e. der Tausch von Grundstücksteilen eines landwirtschaftlichen Betriebs gegen Land, Gebäude oder Anlagen, die für die Bewirtschaftung des Betriebs günstiger liegen oder geeigneter sind;
- f. die Übertragung eines nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Gebäudes mit notwendigem Umschwung zwecks zonenkonformer Verwendung an den Eigentümer oder die Eigentümerin eines benachbarten landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks, wenn dadurch die Erstellung einer Baute vermieden werden kann;
- g. die Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechts zugunsten des Pächters oder der Pächterin des landwirtschaftlichen Gewerbes;
- h. die Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechts zugunsten einer gemeinschaftlich geführten landwirtschaftlichen Baute oder Anlage;
- i. eine Grenzverbesserung oder eine Grenzberichtigung bei der Erstellung eines Werks;
- j. eine Vereinigung aller Teile der zerstückelten Parzelle mit Nachbarparzellen oder eine Verbesserung der Arrondierung durch die Parzellierung;
- k. der Bedarf für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde.

⁶⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 6. Nov. 2024, in Kraft seit 1. Jan. 2025 (AS 2024 672).

⁶⁵ SR 700

5. Zerstückelungsverbot gemäss Art. 102 LwG

C. Verhältnis zum Zerstückelungsverbot des Art. 58 Abs. 2 BGBB

- Art. 102 LwG als Sondernorm
- Aufzählung von Ausnahmen vom Zerstückelungsverbot in Art. 68 SVV
- Zur Konkretisierung der Ausnahmemöglichkeiten des Art. 102 LwG sind auch die Ausnahmetatbestände des Art. 60 BGBB zu berücksichtigen
(HERRENSCHWAND/BANDLI, Kommentar BGBB, 2. Aufl. 2011, Art. 58 N 6)

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

A. Sachverhalt (1/5)

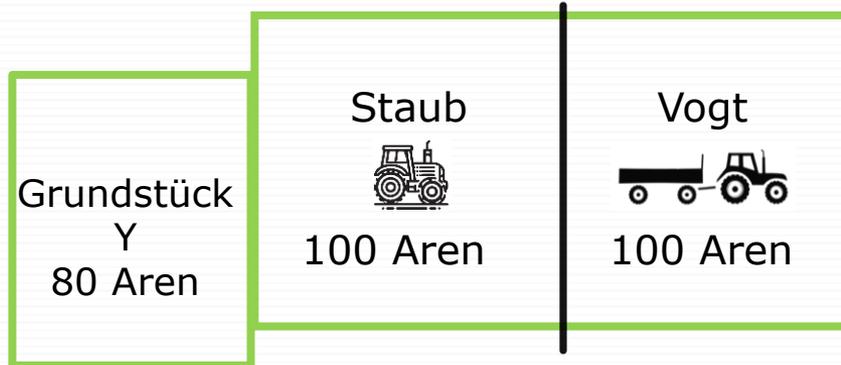


Landwirt Staub (Pächter 1)



Landwirt Vogt (Pächter 2)

Grundstück X (Regulierungsgebiet)



Eigentümer des Grundstücks X



Landwirt Euler (Erwerber)

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

A. Sachverhalt (2/5)

- Grundstück X war Teil eines Güterregulierungsverfahrens des Bundes (Verbesserung mit Bundes- und Kantonsbeiträgen)
- Gemäss Grundbuchauszug lastet daher auf dem Grundstück X die Anmerkung «Regulierungsgebiet»
- Der Eigentümer des Grundstücks X hat das Grundstück an zwei verschiedene Pächter verpachtet
- Landwirt Staub bewirtschaftet die eine Hälfte und Landwirt Vogt die andere Hälfte des Grundstücks
- Im Jahr 2020 veräussert Landwirt Vogt sein landwirtschaftliches Gewerbe an Landwirt Euler

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

A. Sachverhalt (3/5)

- Auch der Eigentümer des (zweifach) verpachteten Grundstücks X möchte sein Grundstück veräußern und schliesst daher – ebenfalls mit Landwirt Euler – im November 2020 einen Kaufvertrag, der öffentlich beurkundet wird
 - Das Pachtverhältnis mit Landwirt Vogt wird einvernehmlich aufgehoben
 - Betreffend das Pachtverhältnis mit Landwirt Staub wird im Vertrag festgehalten, dass dieses Pachtverhältnis von Gesetzes wegen auf Landwirt Euler als Käufer übergeht

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

A. Sachverhalt (4/5)

- Gemäss Abklärung beim kantonalen Landwirtschaftsamt stellt das Pächterverkaufsrecht von Landwirt Staub dem Vorhaben der Veräusserung aufgrund des Zerstückelungsverbotes nicht entgegen
- Landwirt Staub wird von den Parteien nicht über den Abschluss des Kaufvertrages informiert
- Anfang Dezember 2020 erhält Landwirt Staub aufgrund der Zustellung der Erwerbsbewilligung zugunsten von Landwirt Euler (Käufer) durch die Bewilligungsbehörde Kenntnis über den Eigentumswechsel des von ihm gepachteten Grundstücks X

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

A. Sachverhalt (5/5)

- Landwirt Staub wendet sich daraufhin an die Bewilligungsbehörde und erhält im Januar 2021 eine Kopie des Kaufvertrages
- Im Februar 2021 erwirbt Landwirt Staub das an Grundstück X angrenzende Grundstück Y
- Anfang April 2021 übt Landwirt Staub das Pächterverkaufsrecht an seinem Pachtgegenstand aus

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

B. Einzelfragen Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechts (1/3)

- Voraussetzungen und deren Erfüllung
 - Voraussetzungen: Eintritt Vorkaufsfall, Bestehen eines Pachtverhältnisses, Ablauf der gesetzlichen Mindestpachtdauer, Pächter als Eigentümer bzw. wirtschaftlich Berechtigter eines landwirtschaftlichen Gewerbes, Pachtgegenstand liegt im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich, Rechtzeitige Geltendmachung des Vorkaufsrechts gem. Art. 681a Abs. 2 und 3 ZGB, keine Geltendmachung des Vorkaufsrechts durch einen Verwandten

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

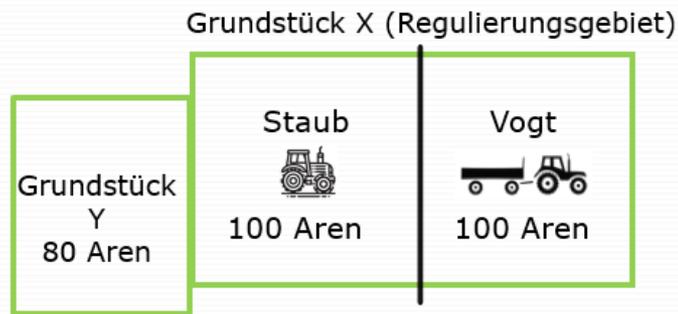
B. Einzelfragen Voraussetzungen des Pächterverkaufsrechts (2/3)

- Voraussetzungen und deren Erfüllung
 - Ein Vorkaufsrecht kann nur bestehen, wenn die Voraussetzungen bereits im Zeitpunkt des Eintritts des Verkaufsfalls erfüllt sind, andererseits könnte der Pächter ein solches nachträglich erwirken (vgl. STREBEL/HOTZ, Kommentar BGBB, 2. Aufl. 2011, Art. 47 N 7a, HOFER, a.a.O., Art. 9 N 31)
 - Im Urteil BGer 5A_127/2019 vom 4. Mai 2020 führt das Bundesgericht in Erwägung 6.4.2 aus, dass es in einem vergangenen Urteil nicht der Lehre widersprochen hat, wonach die Voraussetzungen schon im Zeitpunkt des Eintritts des Verkaufsfalls erfüllt sein müssen.

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

B. Einzelfragen Voraussetzungen des Pächterverkaufsrechts (3/3)

- Voraussetzungen und deren Erfüllung
→ **In casu problematisch: nachträglicher Erwerb des an Grundstück X grenzenden Grundstücks Y nach Beurkundung des Kaufvertrages über Grundstück X** (pro memoria: Grundstück X unterliegt sowohl dem Zerstückelungsverbot gemäss BGBB als auch demjenigen des LwG)



6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

C. Einzelfragen Ausübung des Vorkaufsrechts (1/5)

□ Ausübung

- Mitteilungspflicht des Veräusserers gem. Art. 681a Abs. 1 ZGB
- Keine Mitteilungspflicht des beurkundenden Notars; seine Beratungs- und Belehrungspflichten sind in subjektiver Hinsicht auf die am vorkaufsauslösenden Rechtsgeschäft beteiligten Parteien beschränkt (STREBEL, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Diss. Zürich 2009, Rz. 1290)

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

C. Einzelfragen Ausübung des Vorkaufsrechts (2/5)

□ Ausübung

- Anzeigepflicht des Grundbuchamtes nach Art. 969 Abs. 1 ZGB („den Beteiligten von den grundbuchlichen Verfügungen, die ohne ihr Wissen erfolgen, Anzeige zu machen“)
 - Informationspflicht bezieht sich lediglich auf Eigentumsübergang
 - Insb. bei Vormerkung der landwirtschaftlichen Pacht oder Vormerkung eines vertraglichen Vorkaufsrechts im Grundbuch
 - Bei Glaubhaftmachen eines entsprechenden Interesses besteht die Möglichkeit, den Veräusserungsvertrag gestützt auf Art. 970 ZGB einzusehen (STREBEL, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Diss. Zürich 2009, Rz. 1304)

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

C. Einzelfragen Ausübung des Vorkaufsrechts (3/5)

□ Ausübung

- Ausübungsfrist beträgt drei Monate seit Kenntnis von Inhalt und Abschluss des Vertrages (Art. 681a Abs. 2 ZGB)
- Verwirkungsfrist, Beweislast für die fristgerechte Ausübung trägt der Vorkaufsberechtigte (BGer 5A_671/2012 vom 7. März 2013 E. 3.1)
- Sofern keine Mitteilung der vorkaufsverpflichteten an vorkaufsberechtigte Partei betreffend den Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages, so trägt diese die Beweislast, dass die vorkaufsberechtigte Partei vom Verkauf früher als von ihr zugegeben ausreichend Kenntnis hatte (BGer 5A_671/2012 vom 7. März 2013 E. 3.1 f.; BGE 73 II 168 E. 5)

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

C. Einzelfragen Ausübung des Vorkaufsrechts (4/5)

□ Ausübung

- Umfang der Kenntnisnahme ausschlaggebend für Beginn des Fristenlaufs → Kenntnis der wesentlichen Vertragsmerkmale (Vertragsparteien, Vertragsgegenstand, Kaufpreis) resp. Kenntnis des genauen Vertragsinhaltes (Nebenpflichten, Bedingungen und andere Vertragsfolgen) → sofern diese conditio sine qua non für die uneingeschränkte Willensbildung des Berechtigten sind (STREBEL, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Diss. Zürich 2009, Rz. 1297 ff.)

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

C. Einzelfragen Ausübung des Vorkaufsrechts (5/5)

□ Ausübung

- Ausübung gemäss den allgemeinen Voraussetzungen des Art. 681a ZGB
- Als Adressat der Ausübungserklärung gilt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes (Art. 681a Abs. 3 ZGB)
- BGer 5A_659/2012 vom 25. Januar 2013 E. 3: „Anders als nach Art. 14 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG; AS 1952 403 S. 407) **kann die Ausübungserklärung nicht mehr gegenüber dem Grundbuchamt erfolgen.** Wird die Ausübungserklärung gleichwohl gegenüber dem Grundbuchamt abgegeben, könnte sich die Frage stellen, ob das Grundbuchamt als Erklärungsbote anzusehen ist, wenn es die Ausübungserklärung rechtzeitig dem richtigen Adressaten ausrichtet.“

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

D. Einzelfragen Erwerbsbewilligung (1/5)

- Grundlage des Entscheides über die Erteilung der Erwerbsbewilligung bildet der beurkundete Erwerbsvertrag (vgl. STALDER, Kommentar BGGB, 2. Aufl. 2011, Art. 61 N 7)
- Gemäss Art. 83 Abs. 3 BGGB können gegen die Erteilung einer Bewilligung der Pächter sowie Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte bei der kantonalen Beschwerdeinstanz Beschwerde führen

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

D. Einzelfragen Erwerbsbewilligung (2/5)

- Gesuch Erwerbsbewilligung (Art. 61 BGG)
- Dem Grundbuchamt sind gemäss Art. 81 Abs. 1 BGG die Urkunde über das Rechtsgeschäft und die erforderliche Bewilligung einzureichen, jedoch wird gesetzlich nicht festgelegt, zu welchem Zeitpunkt eine Bewilligung beantragt werden muss
- Ausnahme des Art. 67 BGG bei der Zwangsversteigerung: Gesuchseinreichung innert 10 Tagen seit Zuschlag und der Hinterlegung einer Kautions

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

D. Einzelfragen Erwerbsbewilligung (3/5)

- Beschwerdeberechtigung des Erwerbers bei Erteilung der Erwerbsbewilligung an den Pächter
 - Auch der in Art. 83 Abs. 3 BGG nicht aufgeführte Erwerber ist zur Beschwerdeführung gegen die Erteilung einer Erwerbsbewilligung an den vorkaufsberechtigten Pächter legitimiert (BGE 126 III 274 E 1.5)

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

D. Einzelfragen Erwerbsbewilligung (4/5)

- Beschwerdeberechtigung des Pächters bei Erteilung der Erwerbsbewilligung an den Erwerber
 - In BGer 5A.21/2006 vom 9. November 2006 hielt das Bundesgericht in der Erwägung 1.5 fest, es sei nicht ausreichend, dass der Pächter zu einer in Art. 83 Abs. 3 BGGB erwähnten Personengruppe gehöre, sondern es sei ein Rechtsschutzinteresse notwendig, welches über den im Vorkaufsrecht begründeten Anspruch hinausgeht

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

D. Einzelfragen Erwerbsbewilligung (5/5)

- Beschwerdeberechtigung des Pächters bei Erteilung der Erwerbsbewilligung an den Erwerber
 - Beschwerdelegitimation des **nicht vorkaufsberechtigten** Pächters: gestützt auf Art. 83 Abs. 3 BGG besteht Rechtsschutzinteresse des Pächters, da der neue Eigentümer den bestehenden Pachtvertrag gestützt auf Art. 15 LPG auflösen könnte (STREBEL/HOTZ, Kommentar BGG, 2. Aufl. 2011, Art. 47 N 26a)

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

E. Einzelfragen Vollzug des Vorkaufsrechts (1/7)

Pachtgegenstand und Gegenstand des vorkaufsfallauslösenden Vertrages sind nicht zwingend deckungsgleich:

- Vertragsgegenstand des Veräußerungsgeschäfts zwischen dem Eigentümer des Grundstücks X und Landwirt Euler ist das gesamte Grundstück X
- Pachtgegenstand und damit Gegenstand des Vorkaufsrechts ist jedoch nur der von Landwirt Staub bewirtschaftete Teil des Grundstücks X
 - vgl. Sachverhaltsskizze, nächste Folie

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

E. Einzelfragen Vollzug des Vorkaufsrechts (2/7)

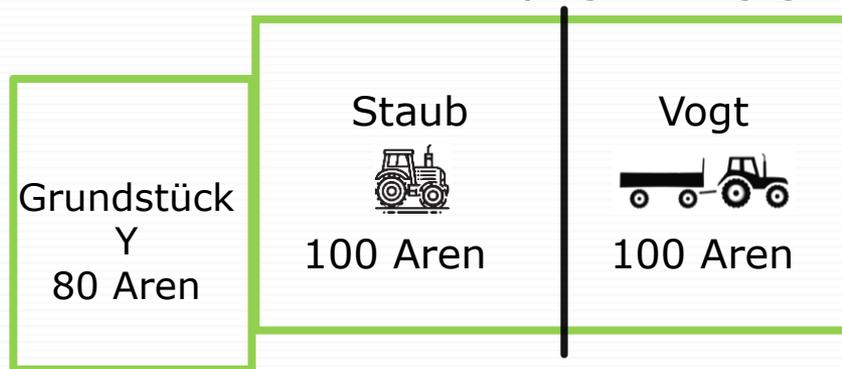


Landwirt Staub (Pächter 1)



Landwirt Vogt (Pächter 2)

Grundstück X (Regulierungsgebiet)



Eigentümer des Grundstücks X



Landwirt Euler (Erwerber)

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

E. Einzelfragen Vollzug des Vorkaufsrechts (3/7)

- Zerstückelungsverbot gemäss BGGB
 - Zerstückelungsverbot des Art. 58 BGGB findet keine Anwendung, wenn das zu teilende Grundstück in Teilstücke aufgeteilt wird, die grösser als 25 Aren sind (Ausnahmen des Art. 59 und Art. 60 BGGB)
- Zerstückelungsverbot gemäss LWG
 - Einholung einer Ausnahmegewilligung des Zerstückelungsverbotes grds. durch den Eigentümer und nicht durch den vorkaufsberechtigten Pächter
 - Ausnahmen des Zerstückelungsverbotes in Art. 68 SVV
 - Art. 68 lit. j SVV: bei einer Vereinigung aller Teile der zerstückelten Parzelle mit Nachbarparzellen oder eine Verbesserung der Arrondierung durch die Parzellierung

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

E. Einzelfragen Vollzug des Vorkaufsrechts (4/7)

- Verhinderung der Teilung des Grundstücks
 - Zu keiner Aufteilung des Grundstückes kommt es, wenn das Vorkaufsrecht durch die beiden Pächter gemeinsam ausgeübt wird (Begründung von Miteigentum)
 - In casu wird Landwirt Vogt als Pächter sein Pächtervorkaufsrecht jedoch nicht ausüben (können), da er sein landwirtschaftliches Gewerbe an den Erwerber Landwirt Euler veräußert hat (Nichterfüllen der Voraussetzung nach Art. 47 Abs. 2 lit. b BGG)

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

E. Einzelfragen Vollzug des Vorkaufsrechts (5/7)

- Grenzverschiebung statt Zerstückelung
 - Vereinigung gemäss Art. 974b ZGB:
 - Gemäss Abs. 1 können mehrere Grundstücke eines Eigentümers bei Erfüllung der Voraussetzungen vereinigt werden
 - Vorkaufsberechtigter Pächter wird jedoch erst nach Zusprechung des Eigentums an der Teilfläche Eigentümer derselben, wobei es zur Zusprechung des Eigentums aber bereits notwendig ist, dass einerseits das Vorkaufsrecht besteht und dieses rechtsgültig ausgeübt wurde und andererseits eine Parzellierung bereits vorgenommen wurde, die den Zuspruch des Eigentums am Pachtgegenstand überhaupt ermöglicht (diese Parzellierung ist jedoch nur durch Vornahme einer Vereinigung überhaupt möglich)

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

E. Einzelfragen Vollzug des Vorkaufsrechts (6/7)

□ Gerichtlicher Entscheid

- Das zuständige Zivilgericht prüft das Pächtervorkaufsrecht und die rechtsgültige Ausübung durch den Pächter
- Zur Durchsetzung und zum Vollzug dieses Rechts wird in casu eine Parzellierung des Grundstückes X (entsprechend des Pachtgegenstandes von Landwirt Staub und Landwirt Vogt) notwendig
- Beauftragung eines Geometers zur Erstellung einer Mutationstabelle, damit die Grundstücksteilung vom zuständigen Grundbuchamt vorgenommen werden kann
- Bereinigung der Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen nach Art. 974a Abs. 1 ZGB (und Art. 974b bei Vereinigung von Grundstücken desselben Eigentümers)

6. Fallbesprechung mit Einzelfragen

E. Einzelfragen Vollzug des Vorkaufsrechts (7/7)

- Gerichtlicher Entscheid
 - Lasten auf einem Grundstück Grundlasten und/oder Pfandrechte, sind die **Bestimmungen zur Belastungsgrenze für landwirtschaftliche Grundstücke** gemäss Art. 73 ff. BGBB zu beachten
 - Allenfalls Begründung neuer Dienstbarkeiten, die aufgrund der Parzellierung des ursprünglichen Grundstücks notwendig werden (vgl. STREBEL, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Diss. Zürich 2009, Rz. 1393)

7. Diskussion und Fragen



Pius Koller
Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Erbrecht
dipl. Ing. Agr. FH

Ritter Koller AG
rechtsanwälte.
www.ritterkoller.ch

8. Anhang

- Urteile des Bundesgerichts zum Pächtervorkaufsrecht (1/3)
 - BGer 5A_927/2023 vom 19. August 2024 betr. Frage des Nichteintrittes des Vorkaufsfalles aufgrund freundschaftlicher Beziehung zwischen Käufer und Verkäufer
 - BGer 5A_626/2022 vom 17. Juli 2023 betr. Beurteilung des ortsüblichen Bewirtschaftungsradius
 - BGer 5A_127/2019 vom 4. Mai 2020 betr. Zeitpunkt des Erfüllens der Voraussetzungen zugunsten des Vorkaufsrechts
 - BGer 2C_931/2014 vom 23. Mai 2016 betr. unbefristete Geltung des Zerstückelungsverbot gem. Art. 102 LwG
 - BGer 2C_1028/2014 vom 20. Juli 2015 betr. Beschwerdelegitimation des Pächters, Beschwerdelegitimation in einer einfachen Gesellschaft

8. Anhang

- Urteile des Bundesgerichts zum Pächtervorkaufsrecht (2/3)
 - BGer 5A_107/2013 vom 7. Juni 2013 betr. Auslegung des Begriffs „ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich“
 - BGer 5A_671/2012 vom 7. März 2013 betr. Zeitpunkt und Beweislast des Fristbeginns zur Ausübung des Vorkaufsrechts
 - BGer 5A_659/2012 vom 25. Januar 2013 betr. Adressat, Form und Inhalt der Ausübungserklärung
 - BGer 2C_876/2008 vom 14. Juli 2009 betr. Berechnung der Standardarbeitskraft zur Beurteilung des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Gewerbes gemäss Art. 7 BGG
 - BGer 5A.21/2006 vom 9. November 2006 betr. Beschwerdelegitimation der Pächterin gegen die Erwerbsbewilligung an den Erwerber
 - BGE 129 III 693 betr. Frage der Zuständigkeit eines Verwaltungsgerichts zur Feststellung über den Bestand des gesetzlichen Pächtervorkaufsrechts

8. Anhang

- Urteile des Bundesgerichts zum Pächtervorkaufsrecht (3/3)
 - BGE 129 III 186 betr. die sachliche Zuständigkeit der Verwaltungsbehörden bzw. des Zivilrichters bei Konkretisierung und Anwendung der Bestimmungen des BGGB
 - BGE 126 III 274 betr. Beschwerdelegitimation des Erwerbers gegen die Bewilligungserteilung an den sich auf das Vorkaufsrecht berufenden Pächter
 - BGE 117 II 541 betr. Verweigerung der Eintragung eines Grundstückkaufs im Grundbuch, Prüfungsbefugnis des Grundbuchverwalters betreffend Ausübung des Vorkaufsrechts
 - BGE 111 II 487 betr. Gegenstand und Umfang des Pächtervorkaufsrechts
 - BGE 73 II 168 betr. Beweislast des Fristbeginns und Folgen einer nachträglichen Aufhebungsvertrages

8. Anhang

- Urteil des Kantonsgerichts St.Gallen BO.2020.34 vom 17. Januar 2022 betr. Frage des Eintritts des Vorkaufsfalls aufgrund eines Vermächtnisses
 - Siehe dazu: PIUS KOLLER, Das Vermächtnis als Vorkaufsfall? in: successio 2/2024, S. 221-227