



Merkblatt über das Vorkaufsrecht des Pächters

Abteilung Landwirtschaft

Entscheide über das Vorkaufsrecht des Pächters liegen nicht in der Zuständigkeit des Amtes für Landschaft und Natur (ALN). Das Bestehen oder Nichtbestehen des Vorkaufsrechtes wird vom zuständigen Gericht im zivilprozessualen Verfahren entschieden.

A Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechts

Das Eintreffen des Vorkaufsfalls Jedes Vorkaufsrecht, so auch dasjenige des Pächters, kann erst nach dem Eintreffen des so genannten Vorkaufsfalls geltend gemacht werden. Der für das Vorkaufsrecht des Pächters massgebende Vorkaufsfall richtet sich nach Art. 681 Abs. 1 ZGB in Verbindung mit Art. 216c OR und Art. 43 und 47 BGG.

Verkauf Als Vorkaufsfall gilt in erster Linie der Verkauf eines oder mehrerer landwirtschaftlicher Grundstücke bzw. der Verkauf eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 BGG, daneben aber auch alle Rechtsgeschäfte, die den gleichen Zweck verfolgen wie der Verkauf. Sie lassen sich – vereinfacht – unter dem Begriff der entgeltlichen Eigentumsübertragung zusammenfassen. Darunter fällt – allerdings unter etwas einschränkenden Voraussetzungen – auch die Zwangsversteigerung.

Tausch / Erbschaft / Schenkungen Bei unentgeltlichen Handänderungen wird somit der Vorkaufsfall nicht ausgelöst. Beispielsweise bei Schenkungen, Stiftungsgründungen, unentgeltlicher Einräumung einer Nutzniessung, bei Tauschgeschäften ohne Aufzahlung, aber auch beim Übergang des Eigentums von einem Verstorbenen auf einen oder mehrere Erben oder bei der Erbteilung kann der Pächter kein Vorkaufsrecht geltend machen.

Kauf durch Verwandte Ebenso entfällt gemäss Art. 47 Abs. 3 BGG das Vorkaufsrecht des Pächters, wenn die nach Art. 42 bis 46 BGG berechtigten Verwandten ihr Vorkaufsrecht geltend machen. Eine Veräusserung an andere als die vorkaufsberechtigten Verwandten lässt gemäss Kommentar zum BGG das Vorkaufsrecht des Pächters dann entstehen, wenn es bei der Veräusserung nicht wesentlich auf die Person der Erwerbers ankommt.

Bei Enteignungen und Ähnlichem Das Vorkaufsrecht des Pächters kann ferner nicht geltend gemacht werden bei Enteignungen, Güterzusammenlegungen und Grenzbereinigungen.

Bei Miteigentum Schliesslich ist hier noch auf Art. 49 BGG hinzuweisen, der das Vorkaufsrecht an Miteigentumsanteilen regelt und der das Vorkaufsrecht des selbstbewirtschaftenden Miteigentümers demjenigen des Pächters vorgehen lässt.

Die Voraussetzungen gemäss Ziff. 1 bis 7 sind alle unbedingt zu erfüllen:

1. Das Bestehen eines (mündlich oder schriftlich begründeten) Pachtverhältnisses

Pacht Art. 4 des Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) definiert ein Pachtverhältnis wie folgt: «Durch den landwirtschaftlichen Pachtvertrag verpflichtet sich der Verpächter, dem Pächter ein Gewerbe oder Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Zins zu bezahlen.» Der Zins kann in Form von Geld, Arbeit, Naturalien oder anderen geldwerten Leistungen entrichtet werden.

Gebrauchsleihe Alle Verträge, die eine unentgeltliche Nutzung zum Gegenstand haben (Gebrauchsleihe), gelten nicht als Pachtverträge.

Jährliche Nutzungsverträge Die in der Praxis bestehenden jährlichen Nutzungsverträge (Verkauf des jeweiligen Jahresnutzens) fallen bei mehrjährigen Verhältnissen mehrheitlich unter den Begriff des landwirtschaftlichen Pachtvertrages und damit unter die Bestimmungen des LPG.

Gerichtliche Feststellung eines Pachtverhältnisses Ist das Pachtverhältnis zwischen dem Eigentümer bzw. Verkäufer und dem Bewirtschafter unklar oder auslegungsbedürftig, so kann (nach der Klageeinreichung beim Friedensrichter) beim für den Ort des gelegenen Grundstückes zuständigen Bezirksgerichtes auf Feststellung eines Pachtverhältnisses geklagt werden.



2. Mindestgrösse der Pachtparzelle

Ein das Vorkaufsrecht auslösendes landwirtschaftliches Pachtverhältnis ist nur entstanden, wenn die Pachtfläche mindestens 25 Aren gross ist (bei Rebland mindestens 15 Aren). Kleinere Flächen unterstehen nicht dem LPG.

3. Mindestpachtdauer

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken: mindestens 6 Jahre
Bei landwirtschaftlichen Gewerben: mindestens 9 Jahre

Ist das Pachtverhältnis richterlich erstreckt worden, fragt sich, ob das Vorkaufsrecht während der Erstreckungszeit noch geltend gemacht werden kann. Das ist in der Literatur umstritten.

Bemerkung im
Zusammenhang mit der
Hofübergabe

Mit Übernahme des Landwirtschaftsbetriebes kann der neue Bewirtschafter gegenüber den Verpächtern erklären, dass er in das bestehende Pachtverhältnis eintreten will. Lehnt der Verpächter nicht innerhalb von 3 Monaten seit Kenntnisnahme den neuen Pächter ab, so tritt der Übernehmer in den Pachtvertrag ein. Dadurch bleibt ein allfälliges Vorkaufsrecht erhalten. Macht der Übernehmer jedoch einen neuen Pachtvertrag mit dem Verpächter, so hat er erst nach Ablauf der 6 Jahre ein Vorkaufsrecht.

4. Selbstbewirtschaftung und Eignung des Pächters

Der Pächter hat das landwirtschaftliche Grundstück oder Gewerbe selbst zu bewirtschaften und muss sich dafür eignen.

5. Der Pächter verfügt über ein landwirtschaftliches Gewerbe

Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so kann der Pächter nur ein Vorkaufsrecht geltend machen, wenn er bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt.

6. Nicht übersetzter Preis

Der Pächter tritt mit seinem Vorkaufsrecht in sämtliche Rechte und Pflichten ein, wie sie der Käufer mit dem Verkäufer festgelegt hat. Beim Erwerbspreis handelt es sich dabei meistens um den Verkehrswert, nicht um den Ertragswert oder doppelten Ertragswert. Der Preis darf nicht übersetzt sein im Sinne von Art. 66 BGG.

7. Das Grundstück liegt innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich

Das landwirtschaftliche Grundstück hat im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich der Betriebsgebäude des Pächters zu liegen. Nach der Zürcher Praxis sind dies:

- für nur futterbaulich nutzbare Parzelle: bis ca. 6 km Weglänge
 - für ackerfähige Parzelle: bis ca. 8 km Weglänge
- (Grössere Weglängen werden nur bei Vorliegen wichtiger Gründe zugelassen.)

8. Verhältnis des Vorkaufsrechts zum Realteilungsverbot

Die Bestimmungen über das Realteilungsverbot gehen dem Vorkaufsrecht vor. Ausnahmen vom Realteilungsverbot sind bewilligungspflichtig.

9. Pachtgegenstand umfasst nur einen Grundstücksteil

- a) Im Grundbuch ist für das Grundstück keine kantonalrechtliche Teilungsbeschränkung angemerkt: Vorbehältlich des Realteilungs- und Zerstückelungsverbots kann das Vorkaufsrecht am Pachtgegenstand ausgeübt werden (Mutation nötig).
- b) Im Grundbuch ist für das Grundstück eine kantonalrechtliche Teilungsbeschränkung angemerkt: Das Vorkaufsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn die Voraussetzungen für eine kantonal-/ bundesrechtliche Teilungsbewilligung vorliegen. Auch hier bleiben die Bestimmungen über das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot vorbehalten.
- c) Auf dem Grundstück befindet sich ein freistellungsfähiges Gebäude
Der freistellungsfähige Umschwung des Gebäudes darf durch das Vorkaufsrecht nicht tangiert werden, auch wenn er Teil des Pachtgegenstandes ist. Der freistellungsfähige Umschwung wird vom ALN festgelegt.



B Verfahrensablauf

Mitteilung / Rekursfrist Gemäss Art. 681a ZGB muss der Verkäufer den vorkaufsberechtigten Pächter über den Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages in Kenntnis setzen.
Wenn das ALN Kenntnis vom Pachtverhältnis hat, wird der Pächter vom Amt über die beabsichtigte Handänderung informiert.

Bemerkung

Gemäss § 3 der kantonalen Verordnung über den Vollzug des bäuerlichen Bodenrechtes hat der Gesuchsteller im Bewilligungsverfahren dem ALN die Anschriften von Pächtern, Kaufs-, Vorkaufs- und Zuweisungsberechtigten mitzuteilen. Das ALN kann sich bei der Zustellung seines Entscheides auf die ihm genannten Personen beschränken.

Gegen die Verfügung des ALN (Realteilung / Zerstückelung / Bewilligung zum Erwerb) kann innert 30 Tagen beim Regierungsrat Rekurs erhoben werden. Ein solcher Rekurs bezieht sich nur auf die Feststellung oder die erteilte Bewilligung, d. h. es muss geltend gemacht werden, die Verfügung entspreche nicht den gesetzlichen Vorschriften. Mit dem Rekurs kann nicht das Vorkaufsrecht geltend gemacht werden. Umgekehrt bedeutet der Verzicht auf einen Rekurs nicht ein Verzicht auf das Vorkaufsrecht.

Ausübungserklärung Fristen

Will der Vorkaufsberechtigte sein Recht ausüben, so muss er es innert dreier Monaten seit Kenntnis vom Abschluss und Inhalt des Vertrages (öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages oder grundbuchamtliche Eigentumsübertragung) geltend machen (Art. 681a ZGB).

Nach Ablauf von zwei Jahren seit der Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch kann das Recht nicht mehr geltend gemacht werden.

Vorgehen

Der Pächter teilt dem Verkäufer oder – falls das Eigentum bereits übergegangen ist – dem neuen Eigentümer mit, dass er das Vorkaufsrecht ausüben will. Es ist zweckmässig, wenn er im ersten Fall dem Käufer und in beiden Fällen dem zuständigen Notar und Grundbuchverwalter eine Kopie der Ausübungserklärung zustellt.

Bemerkung

Der jeweilige neue Eigentümer des fraglichen Grundstückes ist aus dem Grundbuch ersichtlich und muss dem Pächter ohne Interessennachweis bekanntgegeben werden.

Gemäss Art. 970 ZGB ist das Grundbuch öffentlich, d.h. jedermann ist berechtigt, darüber Auskunft zu erhalten, wer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Die Einwendung, dass jemand einen Grundbucheintrag nicht gekannt habe, ist ausgeschlossen.

Variante 1: «gütliche Einigung» Vorgehen

Falls der Verkäufer das Vorkaufsrecht des Pächters anerkennt, tritt der Vorkaufsberechtigte in sämtliche Rechte und Pflichten des Kaufvertrages mit dem Erst-Käufer ein. Die grundbuchamtliche Eigentumsübertragung erfolgt dabei direkt auf den Pächter.

Bemerkung

Sofern in der Zwischenzeit bereits die grundbuchamtliche Eigentumsübertragung auf den Erst-Käufer erfolgt ist, dieser aber mit dem Vorkaufsrecht des Pächters einverstanden ist, muss die Anpassung des Grundbuches in die Wege geleitet werden. Da diese Anpassung zusätzliche Kosten verursacht, ist zwischen dem Eigentümer und dem Vorkaufsberechtigten die Verteilung dieser Unkosten vorgängig zu regeln.



Variante 2: **Vorgehen**

«keine gütliche Einigung»

Wenn der Eigentümer des Grundstückes nicht auf die Vorkaufsrecht-Ausübungserklärung des Pächters reagiert, empfiehlt es sich, dem Eigentümer eine angemessene Frist (z.B. 30 Tage) für die Anerkennung des Vorkaufsrechts anzusetzen.

Falls der Eigentümer auf diese Fristansetzung erneut nicht reagiert oder wenn er (mit oder ohne Frist) die Vorkaufsberechtigung bestreitet, muss der Pächter das Vorkaufsrecht gerichtlich – auf dem zivilen Rechtsweg – geltend machen.

Gemäss § 6 der Zürcherischen Zivilprozessordnung (ZPO) ist beim Friedensrichter am Ort der gelegenen Sache die Klage auf Ausübung des Vorkaufsrechtes und Anpassung des Grundbuches einzureichen.

Beklagter ist der jeweilige Grundeigentümer des fraglichen Grundstückes (Verkäufer oder bereits neuer Eigentümer). Der Eigentümer des Grundstückes ist aus dem Grundbuch ersichtlich.

«Freiwilliger Verzicht auf das Vorkaufsrecht»

Hat der vorkaufsberechtigte Pächter Kenntnis vom Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages, so kann er mittels einer schriftlichen Erklärung auf die Ausübung seines Vorkaufsrechtes verzichten (Art. 681b Abs. 2 ZGB).

Für den vorgängigen Verzicht auf das Vorkaufsrecht gilt neu Art. 48 BGG. Er lautet:

¹«Der Pächter kann auf sein gesetzliches Vorkaufrecht zum Voraus nur hinsichtlich eines bestimmten bevorstehenden Vorkaufsfalles verzichten. Er hat seinen Verzicht in einer öffentlichen Urkunde zu erklären; diese hat die wesentlichen Bestimmungen des Vertrags zu enthalten, der zwischen dem Verkäufer und dem Dritten abgeschlossen werden soll.

²Der Verzicht wird unwirksam, wenn der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer inhaltlich nicht entsprechend den Angaben in der Verzichtserklärung oder nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten seit der Verzichtserklärung abgeschlossen wird.»

C Erlöschen des Pächtervorkaufsrechts

Das Pächtervorkaufsrecht erlischt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

Grundsätzlich wird ein gültiger Pachtvertrag durch die Veräusserung gemäss Art. 14 ff. LPG nicht aufgehoben («Kauf bricht Pacht nicht»).

Ausnahmsweise kann der Erwerber aber den Pachtvertrag vorzeitig auflösen, wenn er den Pachtgegenstand unmittelbar zu Bauzwecken, zu öffentlichen Zwecken oder zur

Selbstbewirtschaftung erworben hat. In diesem Fall muss der neue Eigentümer dem Pächter innert dreier Monate seit dem Abschluss des Kaufvertrages schriftlich anzeigen, dass die Pacht nach Ablauf einer Frist von mindestens einem Jahr auf den folgenden ortsüblichen Frühjahres- (31. März) oder Herbsttermin (31. Oktober) aufgelöst sei.

Wird die Pacht gekündigt, so kann der Pächter innert 30 Tagen seit Empfang der Kündigung auf Erstreckung klagen. Zuständig für die Klageeinreichung ist das für den Ort der gelegenen Sache zuständige Bezirksgericht. Vorgängig ist der Friedensrichter zu konsultieren.

Bei vorzeitiger Auflösung des Pachtverhältnisses kann der Pächter auf Schadenersatz des ihm entgangenen Nutzens für die nicht erfüllte Pachtdauer klagen. Zuständig ist wiederum zunächst der Friedensrichter, dann das Bezirksgericht.