

Weiterbildungstagung 2013

**Privatrechtliche Aspekte
des landwirtschaftlichen Bodenrechts,
insbesondere aus der Sicht des Notars**

**Martin Bichsel
Notar und Anwalt
Fachanwalt SAV Erbrecht**

BGBB-Rechtsgeschäfte

- Handänderungen
- Errichtung Grundpfandrechte
- Parzellierungen + Aufteilung von Miteigentum
- Ehevertrag auf Gütergemeinschaft
- Illationsvertrag
- Errichtung Baurecht
- Wirtschaftliche Eigentumsübertragungen
- Umwandlung nach FusG ?
- Verfügungen von Todes wegen

Was verbietet das BGG

- Realteilung landwirtschaftlicher Gewerbe
- Zerstückelungen unter 25 Aren
(BE: unter 36 Aren)
- Erwerb ohne Bewilligung
- Freiwillige Versteigerung
- Überschreitung der Belastungsgrenze
- Gesamtpfandrechte auf landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken
- Veräußerung ohne Drittzustimmung

Notarielle Prüfungspflicht

- Ist das BGBB möglicherweise anwendbar?
- Liegt ein verbotenes Geschäft vor?
- Liegt ein Ausnahmetatbestand vor?
- Kann ein Bewilligungsgrund angerufen werden?
- Ist die Drittzustimmung erforderlich und denkbar?

Summarische Prüfungspflicht, da die notarielle Kognition beschränkt ist: liegt offensichtlich eine inhaltliche Rechtswidrigkeit vor?

Resultat der Prüfung

**Ausnahmetatbestand oder Bewilligungsgrund
bzw. Erhalt der nachträglichen Zustimmung**

- ist **denkbar**

Notar nimmt die Beurkundung vor

- ist **nicht denkbar**

Notar lehnt die Beurkundung ab

Beilagen zur Grundbuchanmeldung

- **Bewilligungen**
- **Drittzustimmungen**
- **Feststellungsverfügungen**
- **Nachweise, dass keine Bewilligungs- und Zustimmungserfordernisse**

**Notarielle Feststellungsurkunden mit/ohne
Rechtslagebescheinigungen**

Rechtsobjekte von Veräußerungsgeschäften

- Landwirtschaftliches **Gewerbe**
- Landwirtschaftliches **Grundstück**

Es gelten **unterschiedliche Regeln** für Gewerbe
und für Grundstücke

Verkauf/Kauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks

Besonderheiten bei der Vertragsredaktion

A. Käufer

Gewerbeigentümer kann nur im ortsüblichen Bereich zukaufen (Arrondierungsprinzip)

Andere Käufer können auch in weiterer Entfernung zukaufen, sofern vernünftige Distanz zu Wohnort

B. Kaufpreis

In Bewilligungsfällen findet eine **Preiskontrolle** statt.

Tilgung: Was gilt es zu berücksichtigen?

- **Schwebende Unwirksamkeit** des Vertrags bis zum Bewilligungsentscheid
- **Ungewissheit** über die Ausübung eines Vorkaufsrechts bis Ablauf Ausübungsfrist
- **Risiko** der definitiven Eintragung eines Gewinnpfandrechts

Lösung: Treuhandkonto des Notars

B. Kaufpreistilgung durch Vorkaufsberechtigten?

Grundsatz: OR 216d Abs. 3

Was gilt, wenn der Vorkaufsberechtigte die vertraglichen Zahlungsbedingungen aus objektiven Gründen nicht erfüllen kann?

C. Besitzübergabe

Wann sollen **Nutzen und Gefahr** beginnen?

Vor oder nach Bewilligungsentscheid? Vor oder nach Ende des Vorkaufsrechtsverfahrens?

Heikel: Verpächter verkauft nicht an Pächter, sondern an Dritten

D. Rechtsgewährleistung

- **Pachtfreiheit**
- **Vorkaufsrechtsfreiheit**
- **Gewinnanspruchsfreiheit**

E. Grundbuchanmeldung

Zeitpunkt?

- **zwingend:**
nach Vorliegen der Bewilligungen und Zustimmungen, sofern klarerweise erforderlich
- **zweckmässig:**
nach Klärung der Vorkaufsrechtsausübung und Löschung der Gewinnpfandrechte

F. Vertragsgrundlagen

- **Anwendbarkeit BGGB**
JA/NEIN
- Landwirtschaftliches **Gewerbe** oder landwirtschaftliches **Grundstück?**
- **Selbstbewirtschaftung**
JA/NEIN





30/31.10.2013

17





G. Privatrechtliche Verfügungsbeschränkungen

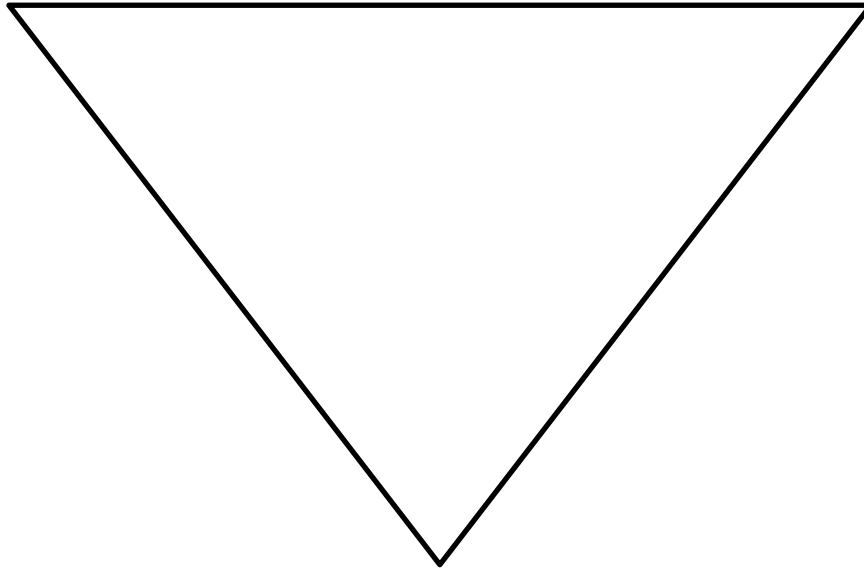
- **Veräußerungsverbote bzw. Zustimmungsvorbehalte** zu Gunsten Dritter -
notarielle Feststellungsurkunde gemäss Art. 4 BPG BE
- **Vorkaufsrechte**
- Vertraglich vereinbarte **Rückkaufsrechte**

H. Tücken bei Vorkaufsrechtsfällen

- **Pächtervorkaufsrecht am Pachtobjekt**
- **Informationspflicht**
- **Grundbuchanmeldung**
- **Übergang Nutzen und Gefahr**
- **Zahlungstermin**
- **Schicksal Kaufvertrag mit Drittkäufer bei erfolgreicher Ausübung des Vorkaufsrechts**
- **Pflichten des Vorkaufsausübenden**
- **Anerkennung oder Bestreitung eines Vorkaufsrechts**

Käufer

Vorkaufsberechtigter



Verkäufer

Das vorkaufsbelastete Grundstück (Pächtervorkaufsrecht)

Sachverhalt:

**Der Veräußerer/Verpächter und der Drittkäufer
bestreiten das Vorkaufsrecht**

**Drittkäufer = D
vorkaufsberechtigter Pächter = V**

1	Vertragsbeurkundung mit D	Vertragsbedingungen für V
	<p>a. D legt unwiderrufliches Zahlungsversprechen vor</p>	<p>a. Verzicht auf unwiderrufliches Zahlungsversprechen oder Vorlage innert 10 Tagen nach Ausübung Vorkaufsrecht</p>
	<p>b. Frist für Einreichung Erwerbsbewilligungsgesuch: 10 Tage</p>	<p>b. Frist für Einreichung Erwerbsbewilligungsgesuch: 10 Tage nach Ausübung Vorkaufsrechts</p>
	<p>c. Kaufpreiszahlung: 30 Tage nach Vertragsabschluss auf Treuhandkonto Notar; Verrechnungsausschluss</p>	<p>c. Kaufpreiszahlung: 30 Tage nach Ausübung Vorkaufsrecht auf Treuhandkonto Notar; Verrechnungsausschluss</p>
	<p>d. Nutzen und Gefahr: mit Bezahlung Kaufpreis, unter Vorbehalt Erwerbsbewilligung</p>	<p>d. Nutzen und Gefahr: mit Bezahlung Kaufpreis, unter Vorbehalt Erwerbsbewilligung und (gerichtliche) Anerkennung Vorkaufsrecht</p>

2	+ 1 Tag Information des Verkäufers an V über (möglichen) Vorkaufsfall	Beginn der dreimonatigen Ausübungsfrist
3	+ 10 Tage Einreichung Erwerbsbewilligungsgesuch durch D	–
4	+ 30 Tage Zahlung Kaufpreis durch D auf Treuhandkonto Notar; Beginn Nutzen und Gefahr, sofern Erwerbsbewilligung erteilt wird	–

5	+ 40 Tage (Annahme) Erwerbsbewilligung für D liegt vor	–
6	+ 45 Tage (Annahme) Grundbuchanmeldung Kaufvertrag mit D	Aufgrund des realobligatorischen Charakters des gesetzlichen Vorkaufsrechts ist neu D vorkaufsbelastet!
7	–	+ 80 Tage (Annahme) V übt Vorkaufsrecht aus (gegenüber D)

8	–	+ 90 Tage Einreichung Erwerbsbewilligungsgesuch durch V
9	–	+ 110 Tage Zahlung Kaufpreis durch V auf Treuhandkonto Notar; Beginn Nutzen und Gefahr, sofern Erwerbsbewilligung erteilt wird und Vorkaufsrecht (gerichtlich) anerkannt wird
10	D wird beklagt: Wenn rechtswirksame Ausübung des Vorkaufsrecht bejaht wird: Kaufpreisrückerstattung an D	+ X Tage, Monate, Jahre V erhebt Gestaltungsklage gegen D auf gerichtliche Zusprechung des Eigentums; der Anspruch des V verjährt 10 Jahre nach Ausübung; wenn rechtswirksame Ausübung des Vorkaufsrechts verneint wird: Kaufpreisrückerstattung an V

I. Öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen

- **Realteilungsverbot**
- **Zerstückelungsverbot**
- **Bewilligungserfordernis**
- **Belastungsgrenze**

K. Freiwillige Einräumung vertraglicher Rechte an den Verkäufer – Art. 41 BGB

- **Rückkaufsrecht**

- **Gewinnanspruch**

Schutz des Käufers vor erbrechtlichen Ausgleichs- und Herabsetzungsansprüchen:

Kauf zum richtigen Preis und Einräumung eines Gewinnanspruchs an den Verkäufer

L. Checkliste

Kauf		
A verkauft B ein	Landwirtschaftliches Gewerbe	Landwirtschaftliches Grundstück
Anwendbarkeit BGBB? Wenn ja:		
1. Veräußerungsverbote/ Zustimmungsvorbehalte?		
11. Zustimmung Ehegatte/ eingetragener Partner?	Ja, Art. 40 (Art. 10a), Art. 169 ZGB, Art. 14 PartG	Ja, Art. 169 ZGB, Art. 14 PartG
12. Zustimmung der ehemaligen Miterben?	Ja, mit Ausnahmefällen Art. 23	Nein, Art. 23 Abs. 2 lit. c
13. Zustimmung der ehemaligen Miteigentümer/Gesamteigen- tümer?	Ja, mit Ausnahmefällen Art. 38 i.V.m. 23	Nein, Art. 38 i.V.m. 23 Abs. 2 lit. c
14. Zustimmung des vormaligen Verkäufers?	Ja, mit Ausnahmefällen Art. 54	Nein, Art. 54 Abs. 2 lit. c

L. Checkliste

2. Realteilungsverbot?	Nein	Ja, wenn zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörend, mit Ausnahme- und Bewilligungsfällen Art. 58 Abs. 1, 59, 60
3. Vorkaufsrechte?		
31. Nachkommen?	Ja, Art. 42 Abs. 1	Ja, Art. 42 Abs. 2
32. Geschwister?	Ja, Art. 42 Abs. 1	Nein Art. 42 Abs. 2
33. Geschwisterkinder?	Ja, Art. 42 Abs. 1	Nein Art. 42 Abs. 2
34. Pächter?	Ja, Art. 47 Abs. 1	Ja, Art. 47 Abs. 2
35. Miteigentümer?	Ja, Art. 49 Abs. 1	Ja, Art. 49 Abs. 2
36. Kantonale?	? Art. 56	? Art. 56

L. Checkliste

4. Bewilligungspflicht?	Ja, mit Ausnahme- und Bewilligungsfällen Art. 61 ff.	Ja, mit Ausnahme- und Bewilligungsfällen Art. 61 ff.
5. Neurechtliche Gewinnansprüche?		
51. Ansprüche der ehemaligen Miterben?	Ja, Art. 28 ff.	Ja, Art. 28 ff.
52. Ansprüche der ehemaligen Miteigentümer/Gesamteigentümer?	Ja, Art. 37 Abs. 4 i.V.m. 28 ff.	Ja, Art. 37 Abs. 4 i.V.m. 28 ff.
53. Ansprüche des vormaligen Verkäufers?	Ja, Art. 53 i.V.m. 28 ff.	Ja, Art. 53 i.V.m. 28 ff.
54. Ansprüche des vormaligen Verkäufers?	Ja, wenn vertraglich vereinbart Art. 41 Abs. 1 i.V.m. 28 ff.	Ja, wenn vertraglich vereinbart Art. 41 Abs. 1 i.V.m. 28 ff.
55. Ansprüche des (geschiedenen) Ehegatten bzw. der ehemaligen Miterben?	Ja, Art. 212 Abs. 3 ZGB	Nein, Art. 212 Abs. 1 ZGB
56. weitere Ansprüche?	Ja, wenn vertraglich vereinbart	Ja, wenn vertraglich vereinbart

L. Checkliste

6. Altrechtliche Gewinnansprüche?	Art. 94 Abs. 3 BGBB	Art. 94 Abs. 3 BGBB
61. Ansprüche der ehemaligen Miterben?	Ja, Art. 619 ff. aZGB	Ja, Art. 619 ff. aZGB
62. Ansprüche des vormaligen Verkäufers?	Ja, Art. 12 Abs. 5 EGG	Ja, Art. 12 Abs. 5 EGG
63. Ansprüche des vormaligen Verkäufers?	Ja, Art. 218quinquies aOR	Ja, Art. 218quinquies aOR
64. weitere Ansprüche?	Ja, wenn vertraglich vereinbart	Ja, wenn vertraglich vereinbart
7. Ausgleichung/Herabsetzung oder vertraglicher Gewinnanspruch?	Ja, Art. 41 Abs. 1 + 2	Ja, Art. 41 Abs. 1 + 2
8. (Rück)Kaufsrechte?		
81. Miterben?	Ja, Art. 24 Abs. 1	Nein, Art. 24 Abs. 4 lit. d
82. Ehemalige Miteigentümer/Gesamteigentümer?	Ja, Art. 38 i.V.m. Art. 24 Abs. 1	Nein, Art. 38 i.V.m. Art. 24 Abs. 4 lit. d
83. Vormalige Verkäufer?	Ja, Art. 55 Abs. 1	Nein, Art. 55 Abs. 5 lit. d
84. Weitere?	Ja, wenn vertraglich vereinbart Art. 41 Abs. 3	Ja, wenn vertraglich vereinbart Art. 41 Abs. 3

L. Checkliste

9. Zerstückelungsverbot	Ja, wenn gleichzeitige Parzellierung, mit Ausnahme- und Bewilligungsfällen Art. 58 Abs. 2 + 3, 59, 60	Ja, wenn gleichzeitige Parzellierung, mit Ausnahme- und Bewilligungsfällen Art. 58 Abs. 2 + 3, 59, 60
10. Belastungsgrenze	Ja, wenn gleichzeitige Errichtung von Grundpfandrechten, mit Ausnahme- und Bewilligungsfällen Art. 73 ff.	Ja, wenn gleichzeitige Errichtung von Grundpfandrechten, mit Ausnahme- und Bewilligungsfällen Art. 73 ff.
11. Selbstbewirtschaftung	Ja, Art. 9, 41 Abs. 3, 54, 55, 63 Abs. 1 lit. a, 64	Ja, Art. 9, 41 Abs. 3, 63 Abs. 1 lit. a, 64