

## Agrarpolitik 2014-17 – Pächtervorkaufsrecht

# Pächter profitieren von Lockerung

**Mit der AP 2014-17 ändert sich auch die Ausübung des Pächtervorkaufsrechts. Wann erfüllt der Pächter die Voraussetzungen?**

Text: Walter Appert, LZSG Salez

Ende Oktober 2013 verabschiedete der Bundesrat die Ausführungsbestimmungen zur AP 14-17. Das bis dahin sehnlichst erwartete Kernstück der AP 2014-17, nämlich die neue Direktzahlungsverordnung (DZV), ist zwischenzeitlich bekannt.

Mit der AP 2014-17 ändert jedoch nicht nur die DZV, sondern darüber hinaus ändern weitere Erlasse, namentlich auch das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und darin – unter anderem – die Voraussetzungen für die Ausübung des Pächtervorkaufsrechts an landwirtschaftlichen Grundstücken.

## Pächtervorkaufsrecht

In der landwirtschaftlichen Einzelberatung lässt sich feststellen, dass viele landwirtschaftliche Grundstücke zum Verkauf ange-

boten werden. Sind die fraglichen Grundstücke verpachtet, stellt sich für den jeweiligen Pächter meistens die Frage, ob er die Voraussetzungen für die Ausübung des Pächtervorkaufsrechts gemäss BGBB erfüllt. Bei der Veräusserung eines landwirtschaftlichen Grundstücks kann der Pächter am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht geltend machen, sofern:

- die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) abgelaufen ist. Die gesetzliche Mindestpachtdauer beträgt sechs Jahre;
- der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.

Für die Beurteilung, ob der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist, muss dessen Landwirtschaftsbetrieb soviel Eigenland umfassen, dass bei ortsüblicher Bewirtschaftung mindestens eine Standardarbeitskraft resultiert. Bis anhin durfte Pachtland – gemäss Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahr 2003 – für die fragliche Beurteilung nicht angerechnet werden.

## Neu ab 1. Januar 2014

Zukünftig können die für längere Dauer zugepachteten Grundstü-

cke bei der Beurteilung, ob Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne der oben erwähnten Voraussetzung vorliegt, ebenfalls berücksichtigt werden. Erreicht somit der Landwirtschaftsbetrieb eines Pächters unter Einbezug der eigenen und der gepachteten Flächen sowie sämtlicher weiterer Betriebsstrukturen (beispielsweise Tiere, Kulturen) die geforderte Standardarbeitskraft, erfüllt der Pächter die oben genannte Voraussetzung «Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes» für die Ausübung des Pächtervorkaufsrechts.

## Würdigung

Die neue Regelung bedeutet eine Lockerung der bisherigen Gesetzesanwendung. Nachdem viele Pächter zwar grosse Flächen im Eigentum bewirtschaften, welche bei Berücksichtigung der ortsüblichen Bewirtschaftung jedoch nicht eine Standardarbeitskraft erreichen, werden diese zukünftig häufiger ein Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Grundstück geltend machen können. Eigen- und Pachtland zusammen bewertet, erfüllt die geforderte Standardarbeitskraft leichter.

Darüber hinaus müssen für die Ausübung des Pächtervorkaufsrechts die weiteren Voraussetzungen (Vorkaufsrecht nur am Pachtgegenstand, gesetzliche Mindestpachtdauer abgelaufen, gepachtetes Grundstück innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs) nach wie vor erfüllt sein.

## Auskunft erhältlich

Für ergänzende Auskünfte stehen die Berater am landwirtschaftlichen Zentrum in den Regionen (Flawil, Kaltbrunn, Sargans und Salez) gerne zur Verfügung. *wa.*