

**HOFÜBERGABE (1/2):** Vorkaufsrechte gelten sowohl für landwirtschaftliche Gewerbe als auch für Grundstücke

# Wenn Kaufpreis ein Lotto-Sechser ist

*Hofübergaben sind so verschieden wie die Betriebe selber. Zwischen einer innerfamiliären und einer ausserfamiliären Hofübergabe gibt es grosse und wichtige Unterschiede. Der Kaufpreis ist nur einer davon.*

ADRIAN HALDIMANN

Eine Hofübergabe ist eine grosse Hürde – egal, ob dies innerhalb der Familie oder ausserfamiliär passiert. Dem Kurs unter dem Titel «Hofkauf ausserhalb der Familie – Fokus Finanzierung» folgten Personen, die sich in unterschiedlichsten Situationen befinden. Von der Studienabgängerin ohne Hof in der Familie bis zu Pächtern, die sich einen eigenen Betrieb wünschen, profitierten alle von den zahlreichen Aspekten rund um die Finanzierung der Hofübergabe und von Erfahrungsberichten betroffener Personen.

## Ein Beziehungsproblem

Kursleiter Markus von Gunten vom Inforama Emmental ging viel weiter als nur über die Rechte und die Finanzierung zu sprechen. Er hob den menschlichen Aspekt für den langfristigen Erfolg hervor. Wenn es nach einem Hofkauf zu Problemen komme, seien es selten rechtliche oder finanzielle Gründe. Man solle sich nichts vormachen, denn: «Hinter vielen Rechtsstreiten und finanziellen Schwierigkeiten versteckt sich ein Beziehungsproblem», sagte von Gunten. Sowohl die übergebenden als auch die übernehmenden Betriebsleiter oder Pächter und Verpächter hätten eine Vorstellung davon, was «richtiges Bauern» heisse. Erle-



Bei einer Hofübergabe gelten Preisgrenzen und Vorkaufsrechte. (Bild: agrarfoto.ch)

dige etwa der Pächter eine Arbeit anders als der Verpächter, heisse das noch lange nicht, dass er etwas falsch macht. Von Gunten nannte ein Beispiel, wie weit unterschiedliche Vorstellungen beider Parteien führen können: «Der Verpächter stellt den Pachtzins in Frage, obschon das Problem an einem ganz anderen Ort angefangen hat.»

## Realistische Verkaufspreise

Von Gunten ging weiter auf die Bestimmungen des bürgerlichen Bodenrechts (BGBB, siehe Box) ein. Das oberste Ziel des BGBB sei die Selbstbewirtschaftung. Bei einer ausserfamiliären Hofübergabe ist sie zwingend. Nicht so bei der innerfamiliären Hofübergabe. Wenn die Eltern ihren Hof an eines ihrer Kinder übergeben, erhält der Selbstbewirtschaftler den Vorrang und hat das gesetzlich geregelte Vorkaufsrecht. Wenn innerhalb der Familie den Hof niemand selber bewirtschaften will, ist der Kauf

trotzdem möglich. Zeigt kein Nachkomme Interesse an der Hofübernahme, kann der Betrieb beliebig an einen ausserfamiliären Selbstbewirtschaftler verkauft werden.

Beim ausserfamiliären Verkauf von Boden oder des Betriebes muss der Verkaufspreis bewilligt werden. Beim Verkauf von Parzellen werde in der Regel bis zum zehnfachen Ertragswert von der Behörde eine Bewilligung erteilt, bestätigte von Gunten. Eine Are koste je nach Standort und Topografie zwischen zwei und acht Franken. Eine allgemeine Einschätzung über die Höhe der Verkaufspreise bei Betrieben sei schwierig. Es komme zum Tragen, wie gut die Gebäude erhalten sind und wie viel Land zu einem Betrieb gehöre. Der realistische Verkaufspreis eines landwirtschaftlichen Gewerbes liege im drei- bis vierfachen Ertragswert. Von Gunten sprach von einem Lotto-Sechser, wenn ein Betrieb ausserfamiliär

günstiger erworben werden könne. Die geeignetesten Hofnachfolger seien nicht immer jene, welche auch am zahlungskräftigsten sind, betonte von Gunten. «Wenn ein Betrieb erhalten werden soll, müssen sich die Verkäufer auch überlegen, wie viel sie preislich den Käufern entgegenkommen wollen, um ihnen überhaupt eine Existenz zu ermöglichen.» Oft sei schon die Finanzierung des doppelten Ertragswertes eine grosse Herausforderung.

Innerhalb der Familie kann ein Gewerbe zum Vorzugspreis, sprich Ertragswert, erworben werden.

## Vorkaufsrechte

Verwandte des Verkäufers haben ein Vorkaufsrecht, sofern sie das landwirtschaftliche Gewerbe selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen. Reihenfolge: 1. jeder Nachkomme; 2. jedes Geschwister oder Geschwisterkind, wenn der

## BESTIMMUNGEN

Das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) hat einen Geltungsbereich für landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe ausserhalb der Bauzone, die landwirtschaftlich nutzbar und grösser als 25 Aren sind. Die wichtigsten zwei Faktoren, welche für einen Hofkauf ausserhalb der Familie zu einer Verweigerung der Erwerbsbewilligung (BGBB Art 61 resp. 63) führen können, sind ein übersetzter Preis oder eine mangelnde Selbstbewirtschaftung, bzw. Eignung dazu. Weiter trifft das BGBB Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung. *hal*

Veräusserer das Gewerbe vor weniger als 25 Jahren von den Eltern erworben hat. Das Vorkaufsrecht gilt auch für Grundstücke (Betrieb ohne Gewerbestatus oder Parzellen ab 25 Aren), aber nur dann, wenn ein Nachkomme im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich bereits einen eigenen Betrieb bewirtschaftet.

Bei einer gepachteten Parzelle tritt das Vorkaufsrecht ab sechs Jahren in Kraft, bei einem Grundstück ab neun Jahren. Ein Verkäufer (Verpächter) sei aber in dem Sinne nicht gezwungen, einem Pächter den Betrieb zu verkaufen, denn er kann den Pachtvertrag kündigen, so von Gunten. Er präzisiert: «Eine ordentliche Kündigung ist immer auf Ablauf einer Pachtdauer möglich. Die minimale Kündigungsfrist beträgt für Gewerbe und Grundstücke ein Jahr.»

Im zweiten Teil «Hofübergabe» wird in einer weiteren Ausgabe der Fokus auf die Finanzierung gelegt.