

Andrea Janggen

Liquidation von landwirtschaftlichen Gewerben: Das bäuerliche Bodenrecht spielt mit

Der Bankier als Landwirt

Auch bei der Zwangsverwertung ist die Zahl berechtigter Käufer begrenzt

Der Sparzwang des Bundes und der Druck des Marktes hinterlassen Spuren: Immer häufiger müssen überschuldete landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke zwangsverwertet werden. Dabei sind an die Betreibungs- und Konkursämter hohe Anforderungen gestellt: Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), welches zum Ziel hat, dem Selbstbewirtschafter den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken zu erleichtern, kommt nicht nur im Verkehr zwischen Privaten, sondern auch in der Zwangsverwertung zur Anwendung.

Um dem sogenannten Selbstbewirtschafter den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken zu erleichtern, ist deren Verkehr durch das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4.10.1991 (BGBB, SR 211.412.11) verschiedenen privat- und öffentlichrechtlichen Beschränkungen unterworfen.

Alles landwirtschaftliche Land und alle landwirtschaftlichen Gewerbe unterstehen dem BGBB. Eine Ausnahme bilden lediglich kleine Grundstücke mit einer Fläche von weniger als 10 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Art. 2–5 BGBB). Ob ein Grundstück der Regelung des BGBB unterworfen ist oder nicht, wird mit Vorteil bei Beginn des Verwertungsverfahrens und nicht bereits bei der Pfändung geprüft. Bei Ungewissheit über die Anwendbarkeit des BGBB kann das Betreibungsamt die Bewilligungsbehörde um Erlass einer Feststellungsverfügung ersuchen.

Bewilligungspflicht für den Erwerb

Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu grundsätzlich eine Bewilligung (Art. 61 Abs. 1 BGBB). Dies gilt auch für den Erwerb in der Zwangsverwertung, sei es

durch Versteigerung oder Freihandverkauf. Diese Bewilligung ist zu erteilen, wenn kein Verweigerungsgrund gemäss Art. 63 BGBB vorliegt. Danach wird die Bewilligung verweigert, wenn

- der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist, oder
- ein übersetzter Preis vereinbart wurde, oder
- der Erwerber rechtlich oder wirtschaftlich bereits über mehr landwirtschaftliche Grundstücke verfügt, als für eine überdurchschnittlich gute Existenz einer bäuerlichen Familie nötig sind, oder
- das zu erwerbende Grundstück ausser-

halb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt.

Keine Bewilligung ist nötig für den Erwerb durch einen Mit- oder Gesamteigentümer, einen Nachkommen, den Ehegatten, die Eltern, ein Geschwister oder Geschwisterkind des Schuldners, dessen Grundstück zwangsverwertet wird.

Jeder andere Ersteigerer muss an einer Zwangsversteigerung die Bewilligung vorlegen oder die Kosten für eine neue Versteigerung hinterlegen und innert zehn Tagen nach erfolgtem Zuschlag ein Bewilligungsgesuch einreichen (Art. 67 Abs. 1 BGBB). Damit das Konkursamt prüfen kann, ob der Ersteigerer ein Bewilligungsgesuch fristgerecht eingereicht hat, ist dieser in den Steigerungsbedingungen mit Vorteil zu verpflichten, das Gesuchdoppel der Steigerungsbehörde vorzulegen. Reicht der Ersteigerer kein Gesuch ein oder wird die Bewilligung verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an (Art. 67 Abs. 2 BGBB).

Zulässiger Preis, Losziehung

Die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes wird unter anderem dann verwei-



Andrea Janggen
Rechtsanwalt, Mitarbeiter
Transliq AG, Bern

gert, wenn ein übersetzter Preis vereinbart wurde. Um dieser Gefahr zuvorzukommen, wird die Steigerungsbehörde bei der Bewilligungsbehörde vor der Versteigerung eine Feststellungsverfügung über die Höhe des zulässigen Preises erwirken (Art. 68 Abs. 1 BGG). Bei Erreichen des zulässigen Preises ist von einer Erhöhung des Ausrufes abzusehen und der Zuschlag durch Losentscheid zu treffen (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Wenn trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis kein Angebot eines Selbstbewirtschafters vorliegt, kann als Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung auch ein Nichtselbstbewirtschaftler eine Erwerbsbewilligung erhalten (Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGG). Der Zuschlag kann somit an einen Nichtselbstbewirtschaftler erfolgen, wenn dieser im Rahmen des zulässigen Preises das letzte Angebot macht. Der zulässige Preis ist deshalb in den Steigerungsbedingungen anzugeben. Die öffentliche Auflage der Steigerungsbedingungen mit Angabe des zulässigen Preises und der Schätzung nach Art. 97 SchKG kommt der Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis nach Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGG gleich.

Das Vorkaufsrecht

Das BGG regelt in Ergänzung zu OR und ZGB die Vorkaufsrechte an landwirt-

schaftlichen Gewerben und an landwirtschaftlichen Grundstücken sowie an Miteigentumsanteilen an solchen Objekten.

Voraussetzungen

Zur Entstehung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts müssen die objektiven Voraussetzungen (sachenrechtliches Grundverhältnis wie Miteigentum, ein Verwandtschafts- oder ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis) und bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts an einem landwirtschaftlichen Gewerbe die subjektive Voraussetzung «Selbstbewirtschaftler» erfüllt sein. Das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Grundstück kann jeder Nachkomme des Veräusserers bzw. des Betriebenen oder Konkursiten und jeder (Zu-)Pächter des Grundstücks geltend machen, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und zudem das Grundstück, an dem das Vorkaufsrecht geltend gemacht wird, im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des Gewerbes des Ansprechers liegt. Beim Vorkaufsrecht des Pächters kommt als weitere Voraussetzung dazu, dass der Pachtvertrag bereits eine gesetzliche Mindestpachtdauer nach dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht gedauert hat (gem. Art. 7 Abs. 1 LPG min-

destens neun Jahre für landwirtschaftliche Gewerbe bzw. sechs Jahre für einzelne Grundstücke) und das Pachtverhältnis noch andauert.

Der Übernahmepreis für Verwandte entspricht bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe grundsätzlich dem Ertragswert, an einem landwirtschaftlichen Grundstück dem doppelten Ertragswert (Art. 44 BGG). Im Rahmen eines Zwangsverwertungsverfahrens kommt dieses Preisprivileg freilich nicht zur Anwendung. Hier müssen die Steigerungsbedingungen berücksichtigt werden, weshalb der Vorkaufsberechtigte den Preis bezahlen muss, den auch der Ersteigerer zu zahlen bereit war (DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, Sion 1993, Art. 43 N 431, Art. 44 N 436, Art. 49 N 461).

Vorkaufsfall

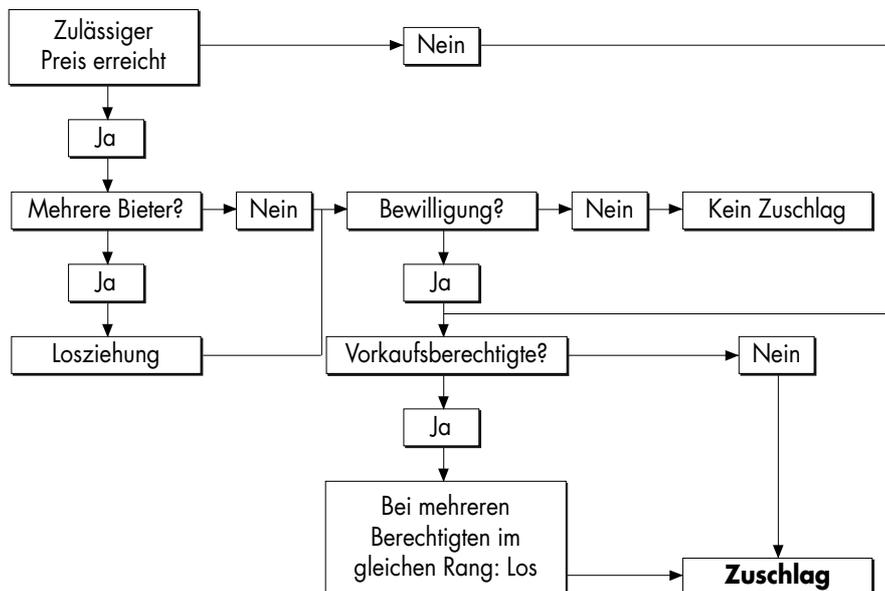
Als Vorkaufsfall gilt für die vertraglichen Vorkaufsrechte und die gesetzlichen Vorkaufsrechte nach ZGB der Verkauf (Art. 681 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 216ff. OR) sowie jedes andere Geschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (Art. 216a Abs. 1 OR, Art. 681 Abs. 1 ZGB). Alle gesetzlichen Vorkaufsrechte nach ZGB und BGG können zudem auch in der Zwangsverwertung geltend gemacht werden, aber nur an der Steigerung selbst und zu den Bedingungen, zu welchen das Grundstück dem Ersteigerer zugeschlagen wird (Art. 681 Abs. 1 ZGB, Art. 60a VZG).

Vorgehen in der Zwangsversteigerung

Art. 60a VZG regelt die Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte nach ZGB anlässlich der Steigerung. Die Formulierung bezieht sich allerdings nicht auf die Bestimmungen des BGG hinsichtlich der Rangordnung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Art. 42 Abs. 1, Art. 47 Abs. 3, Art. 49 und Art. 56 Abs. 2 BGG) und die Losziehung bei mehreren Angeboten zum zulässigen Preis (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Eine allfällige nachträgliche Auseinandersetzung zwischen dem Ersteigerer und dem Erwerber, der sein Vorkaufsrecht

Schema:



ausgeübt hat, darüber, ob das geltend gemachte Vorkaufsrecht wirklich besteht, berührt das Betreibungsamt nicht, sondern wird einzig durch den Zivilrichter beurteilt. Für die Bezahlung des Steigerungspreises haftet diejenige Person, die in den Steigerungsbedingungen bezeichnet worden ist. In den Steigerungsbedingungen ist daher die Bestimmung aufzunehmen, dass ein sein Recht ausübender Vorkaufsberechtigter die Pflichten des Ersteigerers übernimmt, insbesondere dass er für die Bezahlung des Steigerungspreises haftet.

Ausübung des Vorkaufsrechts im Freihandverkauf

Da auch im Falle des Freihandverkaufs eine Zwangsverwertung vorliegt, kommen nicht die Bestimmungen von Art. 216d Abs. 1 OR, Art. 681a Abs. 1 ZGB zu Anwendung, wonach der Verkäufer den Vorkaufsberechtigten über den Abschluss des Kaufvertrages in Kenntnis setzen muss und dieser die Ausübung seines Rechts innert dreier Monate seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages zu erklären hat (Art. 216e OR, Art. 681a Abs. 2 ZGB). Vielmehr genügt es, nach Aushandlung der Bedingungen für den Freihandverkauf dem Berechtigten eine kurze Frist zu setzen, um sein Recht auszuüben. Eine längere Frist rechtfertigt sich nicht, da der Berechtigte in der Zwangsversteigerung noch eine viel kürzere Bedenkzeit hat – die Interessen der übrigen Beteiligten bleiben sich im Falle des Freihandverkaufs gleich.

Die Belastungsgrenze

Nicht nur für Kreditinstitute, sondern auch für die Betreibungs- und Konkursämter ist bei der Verwertung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken die Belastungsgrenze von besonderem Interesse. Die Höhe der Belastungsgrenze wirkt sich nämlich ganz entscheidend auch auf die Höhe des Steigerungserlöses aus, was von den Betreibungs- und Konkursämtern im Interesse der Gläubiger besonderer Beachtung bedarf.

Die Belastungsgrenze entspricht 135% des Ertragswertes des zu belastenden Grundstückes (Art. 73 Abs. 1 BGG) und gilt für Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen. Die Fälle, in denen bei der Errichtung eines Grundpfandrechtes die Belastungsgrenze nicht beachtet werden muss, sind in Art. 75 BGG abschliessend aufgezählt. Überschritten werden darf die Belastungsgrenze nur, sofern ein Darlehen von einer vom Bund anerkannten Genossenschaft oder Stiftung des Privatrechts oder einer Institution des kantonalen öffentlichen Rechts dem Schuldner zinslos gewährt wird (Art. 76 BGG).

Wird für eine Forderung ein Grundpfandrecht auf mehreren Grundstücken errichtet, so darf jedes Grundstück bis zu dem Betrag belastet werden, welcher der Summe der Belastungsgrenzen der verpfändeten Grundstücke entspricht (Art. 74 Abs. 1 BGG). Werden zwei Grundstücke verpfändet, die beispielsweise eine Belastungsgrenze von Fr. 100'000.– bzw. Fr. 30'000.– aufweisen, ist somit ein Gesamtpfandrecht mit einer Pfandsomme von Fr. 130'000.– möglich.

Eine mögliche Regelung der Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte bei der Versteigerung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken gemäss BGG könnte wie folgt aussehen (siehe auch MÜLLER, in BLSchK 1995 S. 81 ff.):

- a) Liegt der gesteigerte Preis unter dem zulässigen Preis, wird dem Meistbietenden der Zuschlag erteilt;
- b) Haben mehrere Personen zu zulässigem (Höchst-)Preis geboten, so ist zunächst durch das Los festzustellen, wer den Zuschlag erhält;
- c) Anschliessend sind die Vorkaufsberechtigten aufzufordern, sich über die Ausübung zu äussern;
- d) Wird kein Vorkaufsrecht ausgeübt, bleibt es bei dem durch Losziehung bestimmten Zuschlag;
- e) Erklärt ein einziger Vorkaufsberechtigter die Ausübung, wird dies zu Protokoll genommen und dieser vom Steigerungsleiter als Erwerber bezeichnet;
- f) Erklären mehrere Vorkaufsberechtigte die Ausübung, sind alle Erklärungen zu protokollieren. Der Steigerungsleiter bezeichnet denjenigen als Erwerber, dessen Vorkaufsrecht im ersten Rang ist
- g) Machen mehrere Berechtigte im gleichen Rang ein Vorkaufsrecht geltend, so ist der Erwerber durch erneute Losziehung zu ermitteln

Vorgehen bei einer gleichzeitigen Einzel- und Gesamtverpfändung:

Beispiel:

Herr Bodenreich ist Eigentümer von vier Grundstücken, wobei eines mit einem Schuldbrief von Fr. 40'000.– belastet ist.

Grundstück A: Ohne Grundpfandbelastung, Belastungsgrenze Fr. 120'000.–

Grundstück B: Ohne Grundpfandbelastung, Belastungsgrenze Fr. 7'000.–

Grundstück C: Ohne Grundpfandbelastung, Belastungsgrenze Fr. 3'000.–

Grundstück D: Belastet mit einem einzigen Schuldbrief im
1. Rang von Fr. 40'000.–,
Belastungsgrenze des Grundstücks Fr. 50'000.–

Aufgabe: Wie hoch darf die Pfandsomme eines als Gesamtpfand errichteten Schuldbriefes maximal sein?

Lösung: Auf allen vier Grundstücken kann ein Gesamtpfandrecht von maximal Fr. 140'000.– errichtet werden. Ein Einzelpfandrecht zählt in bezug auf die Belastungsgrenze wie ein Gesamtpfandrecht.

Übersicht: Die Vorkaufsrechte gemäss BGG in der Zwangsverwertung

Verkaufsobjekt	Berechtigte, Voraussetzungen	Verkäufer	1. Bedingungen 2. Vorkaufsfall 3. Wegfall 4. Persönliche Voraussetzungen
Landwirtschaftliches Gewerbe	<p>Rangfolge (42 I, 47 I u. III BGG):</p> <p>1. Nachkommen (Kinder, Enkel) des Veräusserers (unter sich alle im gleichen Rang).</p> <p>2. Geschwister und Geschwisterkinder (unter sich alle im gleichen Rang) des Veräusserers, wenn dieser das Gewerbe vor weniger als 25 Jahren von den Eltern übernommen oder geerbt hat.</p> <p>3. (Betriebs-)Pächter, wenn eine gesetzliche Mindestpachtdauer nach LPG (9 Jahre) abgelaufen ist und das Pachtverhältnis noch andauert (47 I BGG). Der Pächter braucht für den Erwerb eine Bewilligung. Will der Vorkaufsberechtigte sein Recht ausüben, muss er es bei Versteigerung sofort, beim Freihandverkauf innert kurzer Frist geltend machen. Machen mehrere Vorkaufsberechtigte im gleichen Rang ihr Recht geltend, entscheidet das Los.</p>	<p>Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes. Der Verkäufer muss die Vorkaufsberechtigten über Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages in Kenntnis setzen (681 a I ZGB).</p>	<p>1. Übernahme durch Verwandte zum Ertragswert (44 BGG, gilt nicht im Zwangsverwertungsverfahren). Dieser kann angemessen erhöht werden (52 BGG). Für den Pächter zum Preis, der für den Dritten gilt.</p> <p>2. Beim VKR der Verwandten wird der Vorkaufsfall erweitert. Auch Schenkung, die Veräusserung an andere Verwandte und an den Ehegatten sowie das Einbringen in eine Gesellschaft gilt als Vorkaufsfall (43 BGG). Das VKR kann auch an der Steigerung ausgeübt werden. Im übrigen (insbes. beim Pächter) gilt der Vorkaufsfall nach ZGB bzw. OR (216c OR).</p> <p>3. Ein gesetzl. VKR entfällt, wenn das Grundstück an eine Person veräussert wird, der ein Vorkaufsrecht im gleichen oder einem vorderen Rang zusteht (681 II ZGB). Der Ausschluss eines gesetzl. VKR bedarf der öff. Beurkundung (681 b I ZGB). Der Pächter kann aber nicht vor Eintritt des Vorkaufsfalls auf sein gesetzl. VKR verzichten (48 BGG). Das VKR entfällt zudem, wenn der Ansprecher bereits Eigentümer eines landw. Gewerbes ist, das einer bäuerlichen Familie eine überdurchschnittlich gute Existenz bietet (50 BGG) sowie beim VKR der Verwandten, wenn der Veräusserer Enterbungsgründe gegen den Ansprecher hat (42 III BGG).</p> <p>4. Selbstbewirtschaftung und Eignung dazu (42 I, 47 I Bst. a BGG).</p>

Übersicht: Die Vorkaufsrechte gemäss BGG in der Zwangsverwertung

Verkaufsobjekt	Berechtigte, Voraussetzungen	Verkäufer	1. Bedingungen 2. Vorkaufsfall 3. Wegfall 4. Persönliche Voraussetzungen
Landwirtschaftliches Grundstück	<p>Rangfolge:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nachkommen des Veräusserers (42 II BGG; unter sich im gleichen Rang). 2. (Zu-)Pächter (47 II u. III BGG), wenn eine gesetzliche Mindestpachtdauer nach LPG (6 Jahre) abgelaufen ist und das Pachtverhältnis noch andauert. Der Pächter braucht für den Erwerb eine Bewilligung. 3. Rangfolge für kantonale VKR nach kant. Recht (56 BGG) <ul style="list-style-type: none"> • für Körperschaften zum Zwecke von Bodenverbesserungen; • an Allmenden, Alpen, Weiden für Körperschaften des Gebietes; diese brauchen für den Erwerb eine Bewilligung; • an Nutzungs- und Anteilsrechten an Alpen, Weiden etc. für die Körperschaft, die Eigentümerin des nutzungsbelasteten Grundstückes ist; diese braucht für den Erwerb eine Bewilligung. <p>Will der Vorkaufsberechtigte sein Recht ausüben, muss er es bei Versteigerung sofort, beim Freihandverkauf innert kurzer Frist geltend machen.</p> <p>Machen mehrere Vorkaufsberechtigte im gleichen Rang ihr Recht geltend, entscheidet das Los.</p>	<p>Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes.</p> <p>Der Verkäufer muss die Vorkaufsberechtigten über Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages in Kenntnis setzen (681 a I ZGB).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Für Rang 1 zum doppelten Ertragswert (44 BGG, gilt nicht im Zwangsverwertungsverfahren). Dieser kann angemessen erhöht werden (52 BGG). Für Ränge 2 und 3 zum Preis, der für den Dritten gilt. 2. Wie beim VKR an landwirtschaftlichen Gewerben. 3. Für Ränge 1 und 2 wie beim VKR an landwirtschaftlichen Gewerben. 4. Für Ränge 1 und 2 nur, wenn dem Ansprecher bereits ein landwirtschaftliches Gewerbe gehört oder er wirtschaftlich über ein solches verfügt und das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt (42 II, 47 II Bst. b BGG).

Übersicht: Die Vorkaufsrechte gemäss BGG in der Zwangsverwertung

Verkaufsobjekt	Berechtigte, Voraussetzungen	Verkäufer	1. Bedingungen 2. Vorkaufsfall 3. Wegfall 4. Persönliche Voraussetzungen
Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe	<p>Rangfolge (49 I, 42 I BGG):</p> <p>1. Selbstbewirtschaftender Miteigentümer</p> <p>2a. Selbstbew. Nachkommen (unter sich im gleichen Rang)</p> <p>2b. Selbstbew. Geschwister und Geschwisterkinder (unter sich im gleichen Rang)</p> <p>2c. (Betriebs-)Pächter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ränge 2a–2c weitere objektive Voraussetzungen wie beim VKR an landwirtschaftl. Gewerben. <p>3. Jeder andere nicht selbstbewirtschaftende Miteigentümer nach 682 ZGB.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geltendmachung des VKR wie bei landwirtschaftlichen Gewerben. • Machen mehrere Vorkaufsberechtigte im gleichen Rang ihr Recht geltend, wird bei Miteigentümern (Ränge 1 und 3) der Anteil im Verhältnis ihrer bisherigen Miteigentumsanteile zugewiesen (682 I ZGB). Bei Verwandten (Ränge 2a und 2b) entscheidet das Los. 	<p>Miteigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes, der seinen Anteil an einen anderen Miteigentümer oder einen Dritten verkauft.</p> <p>Der Verkäufer muss die Vorkaufsberechtigten über Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages in Kenntnis setzen (681 a I ZGB).</p>	<p>1. Übernahme für Ränge 2a und 2b zum Ertragswert, für Rang 1 zum doppelten Ertragswert (gilt nicht im Zwangsverwertungsverfahren). Dieser kann angemessen erhöht werden (52 BGG). Für den Pächter und den nichtselbstbew. Miteigentümer zum Preis, der für den Dritten gilt.</p> <p>2. Wie beim VKR an landwirtschaftlichen Gewerben. Für Rang 3 löst der Verkauf an einen anderen Miteigentümer des Gewerbes keinen Vorkaufsfall aus.</p> <p>3. Wie beim VKR an landwirtschaftlichen Gewerben.</p> <p>4. Für Ränge 1 und 2a–2c Selbstbewirtschaftung und Eignung dazu (49 I BGG).</p>

Zusammengestellt aus:

Manuel Müller

Die Regelung der Vorkaufsrechte nach ZGB/OR und BGG, in:

Der Bernische Notar, 1994, S. 221 ff.