

Schweizerische Gesellschaft  
für Agrarrecht SGAR

## **Juristische Personen und Erwerbsbewilligung / Pachtrecht**

**7. September 2018**

Andreas Wasserfallen  
lic. iur., dipl. Ing.-Agr. ETH, Rechtsanwalt  
Luginbühl Gasser + Partner  
Länggassstr. 7, Postfach, 3001 Bern  
Tel. 031 300 37 00, Fax 031 300 37 01  
andreas.wasserfallen@lgplaw.ch

### **Erwerbsbewilligung: Grundsätze**

---

- Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung (Art. 61 Abs. 1 BGG).
- Die Bewilligung wird erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt (Art. 61 Abs. 2 i.V.m. Art. 63 BGG):
  - Erwerber muss Selbstbewirtschafter sein;
  - Es wurde kein übersetzter Preis vereinbart;
  - Das zu erwerbende Grundstück liegt nicht ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers.
- Als Erwerb gilt die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt.

## Wirtschaftliche Eigentumsübertragung

---

Der Bewilligungspflicht untersteht

- jede Übertragung von Anteilsrechten einer juristischen Person, die Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist;
- unabhängig von Art. 4 Abs. 2 BGGB;
- also selbst dann, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe nicht das Hauptaktivum der Gesellschaft bildet (vgl. dazu aber die Kritik in der Lehre).

## Jurist. Person als Selbstbewirtschafterin

---

- Definition Selbstbewirtschaftung auf die Tätigkeit natürlicher Personen zugeschnitten.
- Das Landwirtschaftsrecht verbietet den Betrieb landwirtschaftlicher Unternehmen durch juristische Personen nicht.
- Juristische Personen erfüllen das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung, wenn Personen, die Mitglieder oder Gesellschafter einer juristischen Person sind,
  - über eine Mehrheitsbeteiligung verfügen und die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen
  - oder zumindest die Mehrheit der Gesellschafter auf dem Hof mitarbeitet.

## Jurist. Person als Selbstbewirtschafterin

---

Wenn der Inhaber einer Mehrheitsbeteiligung das Gewerbe, das das Hauptaktivum der juristischen Person bildet, persönlich bewirtschaftet, kann er als Selbstbewirtschafter gelten, wenn er (BGE 140 II 233, E. 3.2.3):

- alle Anforderungen an einen Selbstbewirtschafter erfüllt;
- das Gewerbe als Arbeitsinstrument einsetzen kann, wie wenn er direkt Eigentümer wäre;
- grössere Geschäfte, die er daneben betreibt, in separaten Gesellschaften abwickelt, die nicht mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe in Verbindung stehen.

## Verbot von Holdingstrukturen

---

- Für Konstruktionen, bei denen die Kontrolle der Auflagen gefährdet wird (beispielsweise Holdingstrukturen), besteht kein Anspruch auf Bewilligung (BGE 140 II 233, E. 3.2.3);
- Das Kapital einer Aktiengesellschaft, die ein landwirtschaftliches Gewerbe besitzt, darf ausschliesslich aus Namenaktien bestehen, welche von natürlichen Personen gehalten werden müssen, was Holdingstrukturen ausschliesst. Ebenso untersteht auch jede Veränderung in der Zusammensetzung des Kapitals solcher Gesellschaften der Bewilligungspflicht (BGE 140 II 233, 5.6.2).

## Stiftung als Selbstbewirtschafterin

---

- Eine Stiftung i.S. der Art. 80 ff. ZGB kann keine Selbstbewirtschaftung i.S. von Art. 9 BGG geltend machen, weil
  - Widmung und Verselbständigung eines Vermögens zu einem bestimmten Zweck
  - Keine mitgliedschaftlichen Rechte und Pflichten, keine Anteilsrechte undsomit keine Mitglieder mit Mehrheitsbeteiligung, welche die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen könnten.
- Rechtslage eher unbefriedigend:
  - Die Struktur einer Stiftung ist auf Dauer angelegt.
  - Als Selbstbewirtschafterin anerkennen, wenn z.B. der Zweck einzig in der Erhaltung und Bewirtschaftung eines landwirt. Betriebs besteht?

## Gemeinde als Selbstbewirtschafterin?

---

- Öffentlich-rechtliche Körperschaften (v.a. Einwohnergemeinden, Burgergemeinden) erfüllen die Voraussetzungen für die Selbstbewirtschaftung nicht.
- Sie werden auch dann nicht zu Selbstbewirtschafterinnen, wenn einer ihrer Angehörigen den Betrieb in Pacht übernehmen will oder wenn sie das bisherige Pachtverhältnis weiterführen wollen.

## Ausnahmen von Bewilligungspflicht

---

Keiner Bewilligung bedarf u.a. der Erwerb (Art. 62 BGG):

- durch Erbgang/erbrechtliche Zuweisung
- durch Mit- oder Gesamteigentümer
- beim Übergang von Eigentum durch Fusion oder Spaltung nach dem FusG, wenn die Aktiven des übertragenden oder des übernehmenden Rechtsträgers nicht zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen;
- durch Kanton/Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse.

## Ausnahme von Selbstbewirtschaftung

---

Selbstbewirtschaftung nicht notwendig, wenn (Art. 64 BGG):

- Nachweis eines wichtigen Grundes (Generalklausel)
- Vorliegen eines Grundes gemäss Art. 64 lit. a bis g, z. B.
  - Pachtbetrieb erhalten oder strukturell verbessern;
  - Versuchs- oder Schulbetrieb errichten oder erhalten;
  - [...]
  - kein Angebot eines Selbstbewirtschafters, trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis
  - Erwerb durch einen Gläubiger, der ein Pfandrecht am Gewerbe oder Grundstück hat, in einem Zwangsvollstreckungsverfahren.

## Juristische Personen im Pachtrecht

---

- Juristische Personen können ohne Einschränkungen landwirtschaftliche Pächter und Verpächter sein.
- (Persönliche) Bewirtschaftungspflicht kann nur durch die Organe erfüllt werden: allenfalls konkrete Regelung im Pachtvertrag.
- Parzellenweise Verpachtung nach Art. 31 Abs. 2bis: ausreichend, wenn lit. c erfüllt ist (da keine Nachkommen und keine Ehefrauen).