Aus dem Bundesgericht, Urteil 5A_62/2022 vom 17. Juli 2023

Der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich

Das Vorkaufsrecht an landwirtschaftlichen Grundstücken besteht nur, wenn das Grundstück sich im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des Gewerbes des Vorkaufsberechtigten befindet. Beim Begriff «ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich» handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Dass bei der Auslegung dieses Rechtsbegriffes immer wieder Uneinigkeit besteht, zeigt auch das Urteil 5A_626/2022 des Bundesgerichts vom 17. Juli 2023.

H hat diverse landwirtschaftliche Grundstücke von seiner Tante erworben. A, die Tochter der Verkäuferin, machte daraufhin jedoch das Verwandtenvorkaufsrecht geltend. Da sich H weigerte, an einer Eigentumsübertragung mitzuwirken, erhob A Klage gegen H. Schliesslich gelangte A mit Beschwerde ans Bundesgericht. Das Bundesgericht behandelte sodann die Frage, ob sich die Grundstücke mit einer Fahrdistanz von 5.9 km noch im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des Gewerbes von A befinden.

Das Bundesgericht hat festgehalten, dass der Gesetzgeber mit dem Vorkaufsrecht neben ökologischen Anliegen insbesondere die Förderung einer produktiven Landwirtschaft bezweckt habe. Damit solle auch die Wirtschaftlichkeit gewährleistet werden. Die Ortsüblichkeit ergebe sich sodann aus einer Analyse der massgeblichen Verhältnisse innerhalb eines bestimmten Einzugsgebiets. Allein die Tatsache, dass es in der Landwirtschaft einen technologischen Fortschritt gegeben hat, führe zudem nicht automatisch zu einer Vergrösserung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs. Es seien jedoch stets die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. Um eine Abweichung im Einzelfall zu rechtfertigen, sei aufzuzeigen, wie und mit welchen Mitteln ein landwirtschaftliches Gewerbe bewirtschaftet und wie die Grundstücke trotz der relativen Entfernung wirtschaftlich bewirtschaftet werden können.

Aufgrund der Analyse der massgeblichen Verhältnisse innerhalb des Einzugsgebiets hat sich im vorliegenden Fall ergeben, dass eine Fahrdistanz von 5.9 km nicht mehr ortsüblich sei, da die statistisch relevante Fahrdistanz unter 1.5 km beträgt. Da keine Umstände, die eine Abweichung rechtfertigen würden, geltend gemacht wurden, hat das Bundesgericht die Grundstücke als ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereiches erachtet und die Beschwerde schliesslich abgewiesen.

Hervorzuheben ist jedoch, dass ein ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich von 1.5 km durchaus nicht in jedem Fall gilt – es ist ebengerade jeder Fall einzeln zu betrachten. So wurden in der Vergangenheit von verschiedenen Gerichten unter anderem schon Distanzen über 11.8 km, 15 km und sogar 26 km zugelassen. Dies zeigt, dass eine vorgängige Prognose schwierig ist. Da somit in jedem Fall einzeln abgeklärt werden muss, was ortsüblich ist, ist eine Vorabklärung durch das zuständige Amt durchaus sinnvoll.

MLaw Nora Bucher

www.studer-law.com