Fachtagung zur Revision der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes und zur Revision der Pachtzinsverordnung

Geltungsbereich / Juristische Einordnung

-

Begrüssung

Agenda

I. Einleitung
II. Auswirkungen der Revision auf aktuelle Hofübergaben
III. Vorgehen und Stolpersteine bei Pachtzinsanpassungen
IV. Folgen der Revision auf bestehende Rechtsverhältnisse
V. Fazit
VI. Fragen

I. Einleitung

- Ausgangslage
  - Inkrafttreten der neuen Bestimmungen per 1. April 2018
- Folgen
  - Erhöhung der Ertragswerte
  - Erhöhung der Pachtzinse
  - Folgen für Wohnrechte/Mietverträge etc.
- Rechtliche Hauptfragestellungen
  - Wann gelangt das neue Recht zur Anwendung?
  - Was ist bei der Anpassung der Pachtzinse zu beachten?

II. Auswirkungen der Revision auf aktuelle Hofübergaben

- Rechtliche Grundlagen einer Gesetzesänderung
  - Art. 1-4 SchlT ZGB
    - Art. 1 SchlT ZGB: Regel der Nichtrückwirkung
    - Art. 2-4 SchlT ZGB: Ausnahmen: Rückwirkung
  - Grundsatz: Alte Tatsachen = Altes Recht
    Neue Tatsachen = Neues Recht

II. Auswirkungen der Revision auf aktuelle Hofübergaben

- Massgebende Bestimmungen bei Hofübergaben
  - Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht sieht keine Ausnahmeregelung für die Rückwirkung vor (Art. 8 VBB)
  - Art. 1 SchlT ZGB gelangt zur Anwendung
    - Keine Rückwirkung: Die neuen Bestimmungen gelangen auf sämtliche Hofübergaben ab dem 1. April 2018 zur Anwendung.

Hofübergabe am 31.03.2018 abgeschlossen = Altes Recht

Hofübergabe am 01.04.2018 noch hängig = Neues Recht

II. Auswirkungen der Revision auf aktuelle Hofübergaben

- Massgebende Bestimmungen bei Hofübergaben
  - Wann ist eine Hofübergabe «abgeschlossen»?
    - Die Hofübergabe erfolgt im Rahmen eines gültigen Grundgeschäfts (z.B. Kaufvertrag).
    - Bei einem gültigen Grundgeschäft geht das Eigentum im Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch auf den Erwerber über (Art. 656 Abs. 1 ZGB: Absolutes Eintragungsprinzip).
    - Ausnahmen des absoluten Eintragungsprinzips sind nur bei Aneignung, Erbgang, Enteignung, Zwangsvollstreckung oder gerichtlichem Urteil vorgesehen (Art. 656 Abs. 2 ZGB: Relatives Eintragungsprinzip).
    - Der vertraglich festgelegte Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr ist nicht relevant.

II. Auswirkungen der Revision auf aktuelle Hofübergaben

- Das Grundgeschäft wird beim Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet. Im Zeitpunkt der Anmeldung erfolgt die Eintragung im Tagebuch.
- Der Tagebucheintrag bestimmt sich somit nach dem Eingang beim Grundbuchamt und nicht nach dem Zeitpunkt des Versands.
- Sind die Voraussetzungen erfüllt (insb. Erwerbs-bewilligung), erfolgt die Eintragung im Hauptbuch des Grundbuchs.
- Für den massgebenden Zeitpunkt der Eintragung im Hauptbuch wird auf den Zeitpunkt der Eintragung im Tagebuch abgestellt (Art. 89 Abs. 3 GBV).

II. Auswirkungen der Revision auf aktuelle Hofübergaben

Das Grundeigentum geht beim Kaufvertrag mit Eintragung des Erwerbers im Grundbuch über. Die Eintragung im Grundbuch erfolgt rückwirkend per Zeitpunkt der Eintragung im Tagebuch, massgebend ist diesbezüglich der Zeitpunkt des Eingangs der Grundbuchanmeldung beim zuständigen Grundbuchamt.

II. Auswirkungen der Revision auf aktuelle Hofübergaben

- Fazit
  - Das alte Recht gelangt zur Anwendung, wenn die Eintragung im Tagebuch bis am 31. März 2018 erfolgt ist und gestützt darauf die Eigentumsübertragung vorgenommen wird.
  - Die neue Schätzungsanleitung ist massgebend für sämtliche Eigentumsübertragungen ab dem 1. April 2018.

Altes Recht: Grundbucheintragung bis 31. März 2018

Neues Recht: Grundbucheintragung ab 1. April 2018

II. Auswirkungen der Revision auf aktuelle Hofübergaben

- Konsequenzen
  - Ausgangslage im Bäuerlichen Bodenrecht
    - Anspruch auf Kauf landwirtschaftliches Gewerbe durch Selbstbewirtschafter zum Ertragswert
    - Anspruch auf Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke durch Selbstbewirtschafter zum doppelten Ertragswert
  - Problemfall
    - Verkauf landwirtschaftliches Gewerbe nach dem 1. April 2018 zu altrechtlichem Ertragswert
    - Verkauf landwirtschaftliches Grundstück nach dem 1. April 2018 zum doppelten altrechtlichen Ertragswert

II. Auswirkungen der Revision auf aktuelle Hofübergaben

- Folgen bei Verkauf nach dem 1. April 2018 auf Grundlage der altrechtlichen Schätzungsanleitung
  - Verkauf nach dem 1. April 2018 auf Basis altrechtlicher Schätzungsanleitung = Verkauf <u>unter</u> Ertragswert
  - Differenz neuer EW und alter EW = <u>gemischte Schenkung</u>

II. Auswirkungen der Revision auf aktuelle Hofübergaben

- Gemischte Schenkung kann zur Ausgleichungspflicht nach Art. 626 ZGB führen
  - Zuwendung zu Lebzeiten auf Anrechnung an Erbteil (Art. 626 Abs. 1 ZGB)
  - Ausstattungen und dergleichen (Art. 626 Abs. 2 ZGB)
  - Erblasser kann Ausgleichungspflicht erlassen (Art. 626 Abs. 2 ZGB)
- Gemischte Schenkung kann bei Verletzung von Pflichtteilen zur Herabsetzung nach Art. 527 ZGB führen
- Erbverzicht sämtlicher Erben bleibt jederzeit möglich

II. Auswirkungen der Revision auf aktuelle Hofübergaben

Eigentumsübertragungen nach dem 1. April 2018 gestützt auf <u>altrechtliche</u> Ertragswertschätzungen beinhalten eine gemischte Schenkung, welche insbesondere erbrechtliche Folgen (Ausgleichung/ Herabsetzung) haben kann.

II. Auswirkungen der Revision auf aktuelle Hofübergaben

- Weitere Anwendungsfälle (Beispiele/Exkurs)
  - Familienrecht
    - Errungenschaft und Eigengut werden nach ihrem Bestand im Zeitpunkt der Auflösung des Güterstands ausgeschieden (Art. 207 Abs. 1 ZGB).
    - Massgebend für den Wert der bei der Auflösung des Güterstands vorhandenen Errungenschaft ist der Zeitpunkt der Auseinandersetzung (Art 214 Abs. 1 ZGB).

II. Auswirkungen der Revision auf aktuelle Hofübergaben

- Erbrecht
  - Die Anrechnung von Grundstücken erfolgt zum Wert im Zeitpunkt der Teilung (Art. 617 ZGB). Im Anwendungsbereich des BGBB ist bei der Zuweisung demnach der Ertragswert im Zeitpunkt der Teilung und nicht des Todestags massgebend.
  - Hingegen wird die frei verfügbare Quote sowie die Pflichtteile anhand der Verhältnisse im Zeitpunkt des Todestags ermittelt (Art. 474 Abs. 1 ZGB: Todestagprinzip). Aber Wertveränderungen sind bis zur Teilung zu berücksichtigen.

III. Vorgehen und Stolpersteine bei Pachtzinsanpassungen

- Ausgangslage
  - Änderung der Pachtzinsverordnung (PZV)
  - Änderung der Grundlage der Ertragswertschätzung in der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB)
- Inkrafttreten
  - Keine Ausnahme von Art. 1 SchlT ZGB
  - Die Änderungen in der Pachtzinsverordnung treten am 1. April 2018 in Kraft

III. Vorgehen und Stolpersteine bei Pachtzinsanpassungen

- Rechtliche Grundlagen
  - Grundsatz: Verträge sind einzuhalten (pacta sunt servanda).
  - Einseitige Abänderung von vertraglichen Bestimmungen sind nur möglich, wenn das Gesetz einen Änderungsvorbehalt vorsieht.
  - Das Landwirtschaftliche Pachtrecht beinhaltet im 4. Abschnitt in den Art. 10 ff. LPG Vorschriften über die Anpassung an veränderte Verhältnisse.

III. Vorgehen und Stolpersteine bei Pachtzinsanpassungen

- Pachtzinsanpassung gemäss LPG
  - Art. 10 und Art. 11 LPG lauten wie folgt:

Art. 10 Pachtzinsanpassung im Allgemeinen

Ändert der Bundesrat die Ansätze für die Bemessung des zulässigen Pachtzinses, so kann jede Partei die Anpassung des vereinbarten Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr verlangen.

Art. 11 Pachtzinsanpassung bei Änderung des Ertragswerts

Wird der Wert eines verpachteten Gewerbes oder Grundstücks infolge eines Naturereignisses, von Bodenverbesserungen, Vergrösserung oder Verminderung der Fläche, Neu- oder Umbauten, Abbruch oder Stilllegung eines Gebäudes oder anderer Umstände dauernd verändert, so kann jede Partei verlangen, dass der Ertragswert neu festgesetzt und der Pachtzins auf Beginn des folgenden Pachtjahres angepasst wird. Dies kann auch verlangt werden, wenn die allgemeinen Grundlagen für die Schätzung des Ertragswerts ändern.

III. Vorgehen und Stolpersteine bei Pachtzinsanpassungen

- Pachtzinsanpassung gemäss LPG
  - Übergangsbestimmung in Art. 14a PZV

Art. 14a Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...

Für bestehende Pachtverhältnisse landwirtschaftlicher Gewerbe erhöht sich der Pachtzins gegenüber demjenigen vor dem Inkrafttreten um maximal 20 Prozent pro Jahr, bis der zulässige Pachtzins nach Artikel 42 LPG erreicht ist.

III. Vorgehen und Stolpersteine bei Pachtzinsanpassungen

- Voraussetzungen und Inhalt von Art. 10 LPG
  - Veränderung der Pachtzinsverordnung (PZV)
  - Jede Partei kann Anpassung verlangen
  - Anpassung auf das folgende Pachtjahr

- Voraussetzungen und Inhalt von Art. 11 LPG
  - Veränderung der allgemeinen Grundlage für die Schätzung des Ertragswerts (VBB inkl. Anhang)
  - Jede Partei kann Anpassung verlangen
  - Anpassung auf das folgende Pachtjahr

III. Vorgehen und Stolpersteine bei Pachtzinsanpassungen

- Anpassungen VBB und PZV
  - Die Pachtzinsverordnung und die Grundlage für die Schätzung des Ertragswerts (VBB) haben geändert.
  - Jede Partei kann die Anpassung des Pachtzinses gestützt auf Art. 10 und Art. 11 LPG auf das folgende Pachtjahr verlangen

- Wichtige Einzelpunkte
  - Zeitpunkt der Anpassung / Definition Pachtbeginn
    - Der Beginn des „folgenden" Pachtjahrs wird durch den Beginn des ursprünglichen Pachtverhältnisses definiert, welches wiederum mit dem Pachtantritt zu laufen begann. Massgebend ist somit der Pachtantritt.
    - Entstand das Pachtverhältnis mit Pachtantritt am 1. Oktober 2000, so kann eine Anpassung des Pachtzinses auf den 1. Oktober 2018 verlangt werden.

III. Vorgehen und Stolpersteine bei Pachtzinsanpassungen

- Bewilligungspflicht (nur bei Gewerben)
  - Art. 42 Abs. 2 LPG sieht vor, dass für eine Änderung nach Art. 10 LPG aufgrund der Anpassung der rein rechnerischen Sätze keine Bewilligung einzuholen ist.
  - Bei der Anpassung des Pachtzinses aufgrund der revidierten Schätzungsanleitung nach Art. 11 LPG verlangt Art. 42 Abs. 2 LPG hingegen die Bewilligungspflicht durch die zuständige Behörde (STUDER/HOFER, LPG-Kommentar, 2. Aufl., 2014, N 275 zu Art. 11).
- Ankündigung
  - Verlangt eine Partei die Anpassung des Pachtzinses, so hat dies vor Beginn des neuen Pachtjahres zu geschehen. Die Anpassung kann nicht am letzten Tag des alten Pachtjahres verlangt werden (STUDER/HOFER, a.a.O., N 260 zu Art. 10).
- Keine Verwirkung
  - Die Parteien sind nicht verpflichtet, sofort auf das folgende Pachtjahr gestützt auf Art. 10 und Art. 11 LPG eine Pachtzins-anpassung zu verlangen. Die Anpassung kann auch in einem Folgejahr verlangt werden (STUDER/HOFER, a.a.O., N 261 zu Art. 10).

III. Vorgehen und Stolpersteine bei Pachtzinsanpassungen

- Kosten für die Neuschätzung
  - Die Kosten für die Neuschätzung sind von derjenigen Partei zu tragen, welche die Anpassung verlangt (STUDER/HOFER, a.a.O., N 273 zu Art. 11).
- Berücksichtigung von Investitionen
  - Hat der Pächter während der Pachtdauer Investitionen in den Pachtgegenstand getätigt, so sind diese bei der Neuschätzung des Ertragswerts und des Pachtzinses zwingend zu berücksichtigen bzw. abzurechnen.
- Folgen fehlender Einigung
  - Ist eine Partei mit dem neu geschätzten Pachtzins nicht einverstanden, hat grundsätzlich der Zivilrichter über die korrekte Höhe zu entscheiden. Der Zivilrichter wiederum wird bei der zuständigen Behörde einen Bericht einholen müssen. Akzeptiert der Pächter den neu geschätzten Pachtzins nicht, riskiert er unter Umständen eine Auflösung nach Art. 21 LPG.

III. Vorgehen und Stolpersteine bei Pachtzinsanpassungen

- Merkpunkte für Pächter und Verpächter
  - Der Verpächter ist berechtigt, gestützt auf die per 1. April 2018 in Kraft tretendende Gesetzesrevisionen die Anpassung des Pachtzinses zu verlangen.
  - Die Anpassung kann auf das folgende Pachtjahr verlangt werden.
  - Die Kosten für die Neuschätzung sind vom Verpächter zu tragen. Der Pächter hat das Recht, bei der Schätzung anwesend zu sein. Der Pächter hat Anspruch auf die Erstellung einer eigenen Schätzung. Diesbezügliche Kosten sind von ihm zu tragen. Einigen sich die Parteien nicht, liegt die Zuständigkeit beim Zivilrichter.

III. Vorgehen und Stolpersteine bei Pachtzinsanpassungen

- Bei der Neuschätzung sind allfällige Pächterinvestitionen zwingend zu berücksichtigen.
- Der neu geschätzte Pachtzins eines landwirtschaftlichen Gewerbes gestützt auf die neue Schätzungsanleitung ist von der zuständigen Behörde zu bewilligen.
- Der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe darf maximal 20 % pro Jahr betragen, bis der zulässige Pachtzins erreicht ist (Art. 14a nPZV).

IV. Folgen der Revision auf bestehende Rechtsverhältnisse

- Ausgangslage
  - Auf Basis der bis am 31. März 2018 gültigen Schätzungsanleitung wurden Vertragsverhältnisse begründet (Wohnrechte, Mietverträge etc.)
  - Können solche Vertragsverhältnisse angepasst oder abgeändert werden?

IV. Folgen der Revision auf bestehende Rechtsverhältnisse

- Rechtliche Grundlage
  - Analog LPG: Entscheidend ist das konkrete Vertragsverhältnis
    - Grundsatz: Verträge sind einzuhalten (pacta sunt servanda)
    - Einseitige Abänderung von vertraglichen Bestimmungen sind nur möglich, wenn das Gesetz einen Änderungs-vorbehalt vorsieht.

IV. Folgen der Revision auf bestehende Rechtsverhältnisse

- Rechtliche Grundlage
  - Gesetzliche Grundlage für einseitige Anpassung fehlt
  - Möglichkeit einer vertraglichen Anpassung
    - Je nach Parteiwillen besteht die Möglichkeit einer Anpassung
  - Fehlt eine vertragliche Vereinbarung, so kann keine Anpassung erfolgen
    - Bsp: Wurde der abtretenden Generation beim Verkauf des Gewerbes ein entgeltliches Wohnrecht eingeräumt und fehlt eine entsprechende Anpassungsklausel im Kaufvertrag, so besteht kein Anspruch auf eine Anpassung.

V. Fazit

- Das neue Recht gelangt auf sämtliche Hofübergaben zur Anwendung, welche am 1. April 2018 noch nicht abgeschlossen wurden. Massgebend ist der Grundbucheintrag.
- Durch die Anpassung der Pachtzinsverordnung sowie die Änderung der Grundlage für die Schätzung des Ertragswerts kann die Anpassung des Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr verlangt werden.

VI. Fragen

- Fragen?!?

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

RA Michael Ritter

Ritter Koller AG
rechtsanwälte.

Bachstrasse 10
4313 Möhlin
michael.ritter@ritterkoller.ch
www.ritterkoller.ch