

Roland Pfäffli

## **Rezension: Die Rückkaufsrechte gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht**

---

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) regelt das gesetzliche und das rechtsgeschäftliche Rückkaufsrecht bei der Veräusserung von landwirtschaftlichen Gewerben. Die in diesen Tagen erschienene Dissertation von David Fuhrer analysiert die Herausforderungen und Unklarheiten, die bei der Ausgestaltung und Durchsetzung von Rückkaufsrechten auftreten.

---

Beitragsart: Rezension

Rechtsgebiete: Obligationenrecht, BGBB, Eigentum

Zitiervorschlag: Roland Pfäffli, Rezension: Die Rückkaufsrechte gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, in: Jusletter 28. April 2025

- [1] Die vorliegende Dissertation, verfasst von Dr. iur. DAVID FUHRER, wurde von der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bern am 22. August 2024 auf Antrag von Professor Dr. iur. STEPHAN WOLF (Erstgutachter) und Professorin Dr. iur. MIRJAM EGGEN (Zweitgutachterin) angenommen. Der Autor ist praktizierender Notar und Rechtsanwalt im Kanton Aargau.
- [2] Die Dissertation besteht aus acht Kapiteln: Nach den Grundlagen (1. Kapitel) wird auf das gesetzliche und das rechtsgeschäftliche Rückkaufsrecht eingegangen (2. Kapitel), bevor der Rückkaufsfall, der Rückkaufpreis und der Rückkaufsgegenstand behandelt werden (3. bis 5. Kapitel). Es folgen Hinweise zur Ausübung und Durchsetzung des Rückkaufsrechts (6. Kapitel), das Fazit (7. Kapitel) sowie eine kommentierte Musterklausel (8. Kapitel).
- [3] Am 1. Januar 1994 ist das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) in Kraft getreten. Das Gesetz wurde in einer Referendumsabstimmung am 27. September 1992 mit 1'058'317 Ja-Stimmen gegen 917'091 Nein-Stimmen vom Schweizer Volk angenommen.
- [4] Das Gesetz bezweckt in erster Linie den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben durch Selbstbewirtschafter zu tragbaren Bedingungen (Rz. 12). Vorerst werden die Begriffe «Landwirtschaftliches Gewerbe» (Rz. 24 ff.) und «Selbstbewirtschafter» (Rz. 32 ff.) erklärt, wobei zu Letzterem auch juristische Personen (Rz. 65) und – zumindest bei einzelnen Grundstücken – Hobby-Landwirte (Rz. 66) zählen.
- [5] Im BGBB ist ein gesetzliches Rückkaufsrecht zur Sicherung der Selbstbewirtschaftung vorgesehen (Art. 55 BGBB). Dieses ist in der Praxis selten. Zulässig und häufig in Hofübergabeverträgen anzutreffen ist hingegen die Einräumung eines rechtsgeschäftlichen (vertraglichen) Rückkaufsrechts (Art. 41 Abs. 3 BGBB). Damit dieses unter das BGBB fällt (was gewisse Vorteile für einen selbstbewirtschaftenden Erben mit sich bringt), darf es einzig den Tatbestand der «Aufgabe der Selbstbewirtschaftung» absichern.
- [6] Das gesetzliche Rückkaufsrecht ist eine Neuheit im schweizerischen Recht (Rz. 15 und 99). Das Rückkaufsrecht ist eine Unterart des Kaufsrechts mit einem wesentlichen Unterschied: Berechtigter ist stets der frühere Eigentümer des verkauften Grundstücks (Rz. 76).
- [7] Das gesetzliche Rückkaufsrecht kommt zum Tragen, wenn der aktuelle Eigentümer (oder sein Nachkomme) eines landwirtschaftlichen Gewerbes die Selbstbewirtschaftung aufgibt. Das Rückkaufsrecht steht in einem solchen Fall dem früheren Eigentümer des Gewerbes zu, sofern ihm dieses durch Ausübung eines Vorkaufsrechts nach BGBB entzogen wurde (Rz. 15).
- [8] Der Autor vertritt die Auffassung, wonach es sich beim gesetzlichen Rückkaufsrecht um eine privatrechtliche unmittelbare gesetzliche Eigentumsbeschränkung handelt (Rz. 315 ff.), was dazu führt, dass diese gemäss Art. 680 Abs. 2 ZGB in öffentlicher Urkunde aufgehoben und abgeändert werden kann. Allerdings ist diesbezüglich keine Vormerkung im Grundbuch möglich, sodass die Aufhebung bzw. Änderung keine Rechtswirkung gegenüber Rechtsnachfolgern hat.
- [9] Bemerkenswert ist, dass bei einer Missachtung des Rückkaufsrechts allenfalls das Grundbuch berichtigt werden muss (Rz. 348 ff.).
- [10] Das rechtsgeschäftliche Rückkaufsrecht ist öffentlich zu beurkunden, wobei der Umfang des Formzwangs zu beachten ist (Rz. 363 ff.). Es gelten hier die Bedingungen des Obligationenrechts (Rz. 412 ff.). Somit ist das Rückkaufsrecht vererblich, aber nicht übertragbar, soweit nichts anderes vereinbart wird. Die Vereinbarung und die Vormerkung ist für maximal 25 Jahre seit Vertragsabschluss möglich (Rz. 382 f.), wobei dazu keine behördliche Bewilligung erforderlich ist (Rz. 389). Für die Vormerkung gilt der Grundsatz der Alterspriorität (Rz. 456 ff.); auch kommt in der Zwangsverwertung der Doppelaufwurf zur Anwendung (Rz. 441).

[11] Der Nachweis bzw. die Feststellung der endgültigen Aufgabe der Selbstbewirtschaftung (Rz. 490 ff.) wird oft zu Auslegungsfragen führen (der Autor thematisiert auch die Auswirkungen des Verlusts der Gewerbeeigenschaft); ebenso die Preisbestimmung beim Rückfall, sowohl beim gesetzlichen (Rz. 579 ff.) wie auch beim rechtsgeschäftlichen Rückkaufsrecht (Rz. 608 ff.). Wichtig ist, dass die Ausübungsfrist (Rz. 688 ff.) eingehalten wird, wobei eine solche beim rechtsgeschäftlichen Rückkaufsrecht nicht gesetzlich geregelt ist.

[12] Betreffend den Rückkaufsgegenstand ist zu beachten, dass das öffentlich-rechtliche Realteilungsverbot, welches Zukäufe zum landwirtschaftlichen Gewerbe erfasst, keine Auswirkungen auf die zivilrechtliche Ausgangslage hat, wonach stets nur die ursprünglichen Grundstücke vom Rückkaufsrecht erfasst sind (Rz. 650 ff.). Zur Behebung dieser Inkongruenz wird eine Gesetzesänderung angeregt.

[13] Wertvoll ist die am Schluss kommentierte Musterklausel bei der Begründung eines rechtsgeschäftlichen Rückkaufsrechts (Rz. 820 ff.), die sich an die Musterurkunde der bernischen Notare lehnt.

[14] Das Ziel der Dissertation, wie es auf der vierten Umschlagseite des Buches angezeigt ist, wurde erreicht, nämlich praktische Lösungen anzubieten, die sowohl für notarielle Vertragsgestaltungen als auch für die gerichtliche Praxis wertvolle Orientierungshilfen liefern.

[15] Obschon das Rückkaufsrecht das zentrale Thema des Buches ist, sind darin noch weitere wertvolle Hinweise genereller Natur zum bürgerlichen Bodenrecht enthalten, die das Buch bereichern. Wer immer mit Fragen des bürgerlichen Bodenrechts zu tun hat, wird mit Nutzen zur Schrift von DAVID FUHRER greifen. Dieser Zugriff zu Einzelfragen wird erleichtert durch das Stichwortverzeichnis.

Buchinformation: DAVID FUHRER, Die Rückkaufsrechte gemäss dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB), Bern 2025 (Stämpfli), 296 Seiten, broschiert, CHF 98.– ISBN 978-3-7272-2263-4 (auch als E-Book im pdf-Format erhältlich für CH 90.–), Band 30 der Schriften INR (Institut für Notariatsrecht und Notarielle Praxis an der Universität Bern), herausgegeben von Professor Dr. iur. Stephan Wolf.

---

Prof. Dr. iur. ROLAND PFÄFFLI, Thun, em. Titularprofessor für Privatrecht an der Universität Freiburg, Konsulent bei Von Graffenried Recht, in Bern.