

Herausgegeben im Auftrag der Rechtswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Zürich von P. Breitschmid, A. Bächler, H. C. von der Crone,
P. Forstmoser, R. Hilty, H. Honsell, C. Huguenin, P. Oberhammer, W. Ott,
W. Portmann, H. Rey, H. M. Riemer, A. K. Schnyder, H. U. Vogt, R. H. Weber,
R. Zäch und D. Zobl

Lorenz Strebel

**Das gesetzliche Vorkaufsrecht des
Pächters gemäss dem Bundesgesetz
über das bäuerliche Bodenrecht**

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	LI
Literaturverzeichnis	LIX
Materialienverzeichnis	LXXV
Überblick	1

1. Teil: Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss BGBB als Untersuchungsgegenstand	3
1. Abteilung: Die gesetzgeberischen Grundgedanken	4
§ 1 Die Problemstellung	4
I. Die verfassungsmässige Grundlage	4
II. Das BGBB als im Dienst der Agrarpolitik stehendes Gesetz zur Regelung des Rechtsverkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken	4
III. Das Vorkaufsrecht des Pächters und seine Stellung im BGBB	6
A. Die systematische Stellung des Vorkaufsrechts des Pächters innerhalb des BGBB	6
B. Der systematische Aufbau des Vorkaufsrechts des Pächters im Speziellen	7
§ 2 Die Strukturpolitik	8
I. Die strukturpolitische Bedeutung der Vorkaufsrechte gemäss BGBB im Allgemeinen	8
II. Die strukturpolitische Bedeutung des Vorkaufsrechts des Pächters im Speziellen	10
§ 3 Die Eigentumpolitik	10
§ 4 Die Familienpolitik	14
§ 5 Die gesetzgeberischen Grundgedanken in rechtsvergleichender Hinsicht	14
2. Abteilung: Das Vorkaufsrecht als gesetzliche Eigentumsbeschränkung	17
§ 1 Der verfassungsmässige Schutz des Eigentums und seine Einschränkungen	17
§ 2 Die Umschreibung des Inhalts der Eigentumsfreiheit in Art. 641 ZGB	19
§ 3 Die Einschränkung der Eigentumsfreiheit durch das Vorkaufsrecht nach Art. 47 und 49 BGBB	20

3. Abteilung: Die Definition und die Rechtsnatur des Vorkaufsrechts des Pächters.....	21
§ 1 Die Definition des Vorkaufsrechts.....	21
§ 2 Das Vorkaufsrecht des Pächters nach Art. 47 und 49 BGGB als gesetzliches Vorkaufsrecht.....	23
§ 3 Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters als Realobligation.....	23
§ 4 Das gesetzliche Vorkaufsrecht als Rechtsbedingung.....	24
4. Abteilung: Das gesetzliche Vorkaufsrecht – eine auf Seiten des Berechtigten freiwillige Fördermassnahme	24
5. Abteilung: Zusammenfassung	27
2. Teil: Allgemeine Voraussetzungen für das Bestehen des Vorkaufsrechts des Pächters an einem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 47 Abs. 1 BGGB), einem landwirtschaftlichen Grundstück (Art. 47 Abs. 2 BGGB) und einem Miteigentumsanteil (Art. 49 BGGB)	29
1. Abteilung: Die Voraussetzung des Bestehens eines landwirtschaftlichen Pachtverhältnisses.....	30
§ 1 Der landwirtschaftliche Pachtvertrag als Voraussetzung für das Vorkaufsrecht des Pächters nach BGGB	30
§ 2 Der Begriff des landwirtschaftlichen Pachtverhältnisses.....	30
I. Der landwirtschaftliche Pachtvertrag.....	30
A. Die Definition des landwirtschaftlichen Pachtvertrags i.S.v. Art. 4 LPG und seine Abgrenzung gegenüber der Pacht nach Art. 275 ff. OR	30
B. Der Pachtgegenstand	31
1. Das Grundstück i.S.v. Art. 1 Abs. 1 lit. a LPG.....	31
2. Das landwirtschaftliche Gewerbe i.S.v. Art. 1 Abs. 1 lit. b LPG	32
3. Das mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe eine wirtschaftliche Einheit bildende nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe i.S.v. Art. 1 Abs. 1 lit. c LPG	32
C. Das Qualifikationsmerkmal der landwirtschaftlichen Nutzung.....	32
D. Pachtgegenstände, für die das LPG ausnahmsweise nicht gilt (Art. 2 LPG)	34
1. Die Problematik der kleinen Grundstücke.....	34
a. Der Grundsatz, wonach das LPG für kleine Grundstücke nicht gilt (Art. 2 Abs. 1 LPG).....	34
b. Die Ausnahme, wonach die Kantone dem Gesetz auch kleine Grundstücke unterstellen können (Art. 2 Abs. 2 LPG).....	34

c.	Die Bestimmung, wonach eine Mehrzahl zwischen denselben Parteien verpachteter kleiner Grundstücke, die gemeinsam mehr als die Mindestfläche aufweisen, ebenso zur Anwendung des LPG führt, wie die Verpachtung eines die Mindestfläche aufweisenden Grundstücks an verschiedene voneinander unabhängige Pächter (Art. 2 Abs. 3 LPG)	35
2.	Die Problematik der Grundstücke in einer Bauzone nach Art. 15 RPG	35
3.	Die Ausnahme der Alpen und Weiden vom Anwendungsbereich des LPG, soweit die Kantone abweichende Bestimmungen erlassen haben (Art. 3 LPG)	36
II.	Das Problem der Umgehungsgeschäfte	36
III.	Abgrenzungen	37
A.	Die Gebrauchsleihe	37
B.	Arbeitsvertrag, Auftrag, Bewirtschaftungsvertrag und Verkauf der Ernte	39
C.	Gesellschaftsvertrag, Betriebsgemeinschaftsvertrag, Partnerschaftsvertrag	40
D.	Der Mietvertrag	40
§ 3	Die Form und das Zustandekommen des Pachtvertrags	41
§ 4	Die Problematik des Bestehens eines landwirtschaftlichen Pachtverhältnisses in zeitlicher Hinsicht	41
I.	Die Frage nach dem grundsätzlichen Bestehen eines Pachtverhältnisses oder eines diesem gleichgestellten Umgehungsgeschäfts und nach dessen Beginn	41
II.	Das Problem der laufenden Pachtdauer	42
A.	Grundsätze	42
B.	Die mit der Beendigung der Pacht und den unterschiedlichen Beendigungsmöglichkeiten zusammenhängende Problematik	43
1.	Die Beendigung durch Fristablauf bei der Fixpacht	43
2.	Die Beendigung der Pacht durch Kündigung	43
a.	Allgemeines und der Wegfall des Vorkaufsrechts ex lege	43
b.	Die Kündigung des unbefristeten Pachtverhältnisses gemäss Art. 16 LPG	44
c.	Die vorzeitige Kündigung der Fixpacht oder des unbefristeten Pachtvertrags nach Art. 17 LPG	45
i.	Der Grundsatz der Ausübung des Vorkaufsrechts bis zum Kündigungstermin der vorzeitig gekündigten Pacht	45

ii.	Die Problematik der vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses durch den Verpächter, wenn im Zeitpunkt des Vorkaufsfalls ein Prozess nach Art. 17 LPG hängig ist und die Kündigung später gerichtlich geschützt wird	46
iii.	Die Problematik der vorzeitigen Auflösung der Pacht aufgrund eines vom Verpächter zu vertretenden Unzumutbarkeitsgrunds	49
d.	Die vorzeitige Kündigung der Fixpacht oder des unbefristeten Pachtvertrags aufgrund der anderen zur vorzeitigen Kündigung berechtigenden Normen (Art. 15, 18-21 und 22b LPG).....	51
3.	Keine Beendigung der Pacht beim Tod des Verpächters	52
4.	Die Möglichkeit der ausserordentlichen Beendigung der Pacht beim Tod des Pächters	52
a.	Der Grundsatz, wonach das Pachtverhältnis nicht beendet wird	52
b.	Die Ausnahme der Beendigung durch ausserordentliche Kündigung	52
i.	Beidseitiges Kündigungsrecht	52
ii.	Die Eintrittserklärung des Ehegatten, des eingetragenen Partners und der Nachkommen bei einer Kündigung durch den Verpächter	53
5.	Die Problematik der Behandlung von Zupachten bei einer Betriebsübergabe	54
a.	Der Grundsatz, wonach das Pachtverhältnis nicht auf den Betriebsübernehmer übergeht	54
b.	Die Ausnahme des Eintritts des Betriebsübernehmers in den laufenden Pachtvertrag	55
6.	Die Beendigungsmöglichkeit bei einer Güterzusammenlegung	56
7.	Die Beendigungsmöglichkeit bei Zahlungsrückstand	56
C.	Die gerichtlich erstreckten Pachtverhältnisse	57
1.	Der Grundsatz der Erstreckbarkeit der landwirtschaftlichen Pacht und die Frage nach dem Vorliegen einer Pacht i.S.v. Art. 47 bzw. 49 BGBB bei gewährter Erstreckung	57
a.	Der Grundsatz der Erstreckbarkeit der landwirtschaftlichen Pacht	57
b.	Liegt eine Pacht i.S.v. Art. 47 bzw. 49 BGBB vor, wenn das Pachtverhältnis gerichtlich erstreckt wurde?	58
i.	Stellungnahmen in der Literatur und der Rechtsprechung	58

ii. Eigene Stellungnahme	59
2. Der Eintritt des Vorkaufsfalls während der Dauer eines Erstreckungsverfahrens	61
3. Die einzelnen Erstreckungsmöglichkeiten	62
a. Erstreckungsklage bei der Pchtauflösung nach Art. 15 Abs. 3 LPG infolge eines Eigentümerwechsels («Kleine Erstreckung»).....	62
i. Der Grundsatz «Kauf bricht Pacht nicht» in Art. 14 LPG.....	62
ii. Die Ausnahmen vom «Kauf bricht Pacht nicht» in Art. 15 LPG	63
iii. Die Möglichkeit zur Erstreckung im Falle der Auflösung der Pacht nach Art. 15 LPG	63
iv. Die kleine Erstreckung und ihr Verhältnis zum Vorkaufsrecht des Pächters.....	64
v. Der Eintritt des Vorkaufsfalls während einer kleinen Erstreckung und während eines hängigen Erstreckungsverfahrens	65
b. Keine Möglichkeit zur Erstreckung bei einer ordentlichen Kündigung nach Art. 16 Abs. 4 LPG	65
c. Keine Möglichkeit zur Erstreckung bei einer vorzeitigen Kündigung nach Art. 17, 18, 20, 21 oder 22b LPG	66
d. Keine Möglichkeit zur Erstreckung bei Ablehnung des potentiellen Übernehmers von Zupachten bei einer Betriebsübergabe nach Art. 19 LPG.....	66
e. Die Möglichkeit zur Erstreckung nach einer ordentlichen Kündigung (Art. 26 LPG).....	67
i. Die Erstreckungsklage bei ordentlicher Kündigung eines unbefristeten Pachtverhältnisses (Art. 26 Abs. 1 LPG).....	67
ii. Die Erstreckungsklage bei Nichtzustandekommen eines neuen Vertrags bei einem befristeten Pachtverhältnis (Art. 26 Abs. 2 LPG)	67
iii. Die Erstreckung nach Art. 27 LPG.....	67
§ 5 Die Vormerkung des Pachtvertrags im Grundbuch	68
§ 6 Die Parteien des Pachtvertrags	68
I. Der Verpächter.....	68
II. Der Pächter.....	69
2. Abteilung: Die Voraussetzung des Eintritts des Vorkaufsfalls	70
§ 1 Der Eintritt des Vorkaufsfalls als eine Voraussetzung zur Geltendmachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Pächters.....	70

I.	Grundsätzliches zum Vorkaufsfall.....	70
II.	Die Auslösung des Vorkaufsrechts durch den gültigen Abschluss eines Verpflichtungsgeschäfts	71
III.	Der Einbezug eines in rechtsmissbräuchlicher Absicht abgeschlossenen Rechtsgeschäfts	72
IV.	Die Behandlung eines unter Bedingungen abgeschlossenen Rechtsgeschäfts	73
	A. Die Bedingung hat zur Folge, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Pächter zur Auflösung oder Rückabwicklung des Verpflichtungsgeschäfts führt	73
	B. Die Bedingung hat <i>nicht</i> zur Folge, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Pächter zur Auflösung oder Rückabwicklung des Verpflichtungsgeschäfts führt	74
V.	Die Problematik der im Vertrag mit dem Dritten vereinbarten persönlichen Nebenleistungspflichten	76
VI.	Die Problematik des im Vertrag mit dem Dritten einseitig vom Veräußerer festgelegten Vertragsinhalts, der nur bei Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Berechtigten und nur für diesen gelten soll.....	77
§ 2	Die Zustimmung des Ehegatten oder eingetragenen Partners nach Art. 169 ZGB, Art. 14 PartG und Art. 40 BGBB i.V.m. Art. 10a BGBB als Voraussetzung des Vorkaufsfalls des Pächters bei der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Gewerbes	78
I.	Die Zustimmung des Ehegatten bzw. des eingetragenen Partners wenn das landwirtschaftliche Gewerbe die Wohnung der Familie (Art. 169 ZGB) oder die gemeinsame Wohnung der eingetragenen gleichgeschlechtlichen Partner (Art. 14 PartG) enthält	78
	A. Allgemeines	78
	B. Die Zustimmung nach Art. 169 ZGB und Art. 14 PartG und ihr Verhältnis zum Vorkaufsrecht des Pächters im Speziellen.....	79
	1. Die Zustimmung als Voraussetzung zur Eigentumsübertragung am Pachtgegenstand?	79
	2. Die Zustimmung als Voraussetzung für den Eintritt des Vorkaufsfalls?	80
II.	Die Zustimmung des Ehegatten oder des eingetragenen Partners zur Veräußerung des gemeinsam mit dem Verpächter bewirtschafteten landwirtschaftlichen Gewerbes bzw. des Miteigentumsanteils daran (Art. 40 BGBB)	83
	A. Allgemeines	83

	B. Die Zustimmung nach Art. 40 BGG und ihr Verhältnis zum Vorkaufsrecht des Pächters im Speziellen.....	83
§ 3	Die Problematik der Aufhebung des den Vorkaufsfall auslösenden Rechtsgeschäfts.....	84
	I. Die Problematik der Aufhebung des Veräußerungsvertrags durch Aufhebungsvereinbarung und ihre Regelung in Art. 216d Abs. 2 OR	84
	A. Die Entstehungsgeschichte von Art. 216d Abs. 2 OR.....	84
	1. Der bundesrätliche Entwurf.....	84
	2. Die parlamentarischen Änderungen	84
	B. Stellungnahme der Lehre zur Auslegung von Art. 216d Abs. 2 OR	85
	1. REY	85
	2. MEIER.....	85
	3. SIMONIUS / SUTTER	85
	4. GIGER	86
	5. HESS.....	86
	C. Eigene Stellungnahme	86
	1. Die Auslegung <i>de lege lata</i>	86
	2. Zu den praktischen Auswirkungen von Art. 216d Abs. 2 OR <i>de lege lata</i>	87
	a. Die Norm ist überflüssig.....	87
	b. Die Norm geht zu weit.....	87
	c. Die Norm geht zu wenig weit	88
	II. Die Problematik der Aufhebung des auslösenden Rechtsgeschäfts aufgrund der Feststellung der einseitigen Unverbindlichkeit des Veräußerungsvertrags	89
	III. Die Problematik der Aufhebung des auslösenden Rechtsgeschäfts durch Anfechtung.....	90
	IV. Die Problematik der rechtsgeschäftlichen Rückübertragung des landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks	91
	V. Grundsätzliches aus Sicht der Praxis zur Aufhebung des Veräußerungsgeschäfts bzw. zur Rückübertragung des Grundstücks auf den Veräußerer unter dem Blickwinkel des Rechtsmissbrauchsverbots	91
§ 4	Die Problematik des nichtigen Veräußerungsvertrags.....	91
§ 5	Die den Vorkaufsfall darstellenden Rechtsgeschäfte im Allgemeinen	92
§ 6	Der Kaufvertrag als Vorkaufsfall	93
	I. Der Kaufvertrag nach Art. 216 ff. OR.....	93

II.	Der Kaufsrechts-, Rückkaufsrechts- und Vorkaufsrechtsvertrag	93
A.	Der Kaufsrechtsvertrag	93
B.	Der Rückkaufsrechtsvertrag	94
C.	Der Vorkaufsrechtsvertrag und das Optionsrecht auf Vorkauf	94
III.	Vertragsverhandlungen und der Abschluss eines Vorvertrags auf Abschluss eines Kaufvertrags	95
§ 7	Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommen, als Vorkaufsfall	95
I.	Besondere Problemlage	95
II.	Die einzelnen Rechtsgeschäfte	98
A.	Der Tausch	98
1.	Der Grundsatz	98
2.	Der Tausch des Grundstücks gegen vertretbare Sachen	98
3.	Der Tausch in der Form des doppelten Kaufs mit Aufpreiszahlung	98
B.	Die Hingabe an Zahlungen Statt	100
C.	Die Erbteilung	100
1.	Grundsatz	100
2.	Der Verkauf des landwirtschaftlichen Grundstücks oder Gewerbes aus der Erbschaft heraus an einen Dritten	101
a.	Die freiwillige Veräußerung	101
b.	Die Veräußerung gestützt auf Art. 612 Abs. 2 und Abs. 3 ZGB	102
i.	Die Veräußerung allein gestützt auf Art. 612 Abs. 2 ZGB	102
ii.	Die Veräußerung gestützt auf Art. 612 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 ZGB	102
D.	Der Leibrentenvertrag	102
1.	Begriff	102
2.	Die unentgeltliche Bestellung der Leibrente	103
3.	Die entgeltliche Bestellung der Leibrente	104
E.	Die Verpfändung	104
F.	Der Vertrag zugunsten eines Dritten	105
G.	Die güterrechtlich begründeten Eigentumsübertragungen	106
H.	Die Versteigerung	106
1.	Die freiwillige Versteigerung	106
2.	Die Zwangsversteigerung	107
I.	Die Zwangsverwertung	107
1.	Die Zwangsversteigerung	108

a.	Die Problematik der widersprüchlichen gesetzlichen Regelung im Zusammenhang mit der Geltendmachung des Vorkaufsrechts und der Erteilung des Zuschlags im Rahmen einer Zwangsvollstreckung	108
i.	Der Widerspruch zwischen Art. 681 Abs. 1 ZGB und Art. 60a Abs. 3 und 4 VZG.....	108
ii.	Die Stellungnahme der Lehre	109
iii.	Lösungsvorschlag <i>de lege ferenda</i> für eine Neufassung von Art. 60a Abs. 3 und 4 VZG.....	110
b.	Die sich im Zusammenhang mit der Erwerbsbewilligung ergebende Problematik	110
i.	Die fehlende Erwerbsbewilligung des Ersteigerers im Zeitpunkt des Zuschlags	110
ii.	Die fehlende Erwerbsbewilligung des das Vorkaufsrecht ausübenden Pächters im Zeitpunkt des Zuschlags	111
c.	Die Rangordnung bei mehrfacher Ausübung von Vorkaufsrechten im Rahmen der Steigerung.....	112
d.	Vorschlag zur Ergänzung von Art. 60a VZG <i>de lege ferenda</i> um zwei die gesetzlichen Vorkaufsrechte nach BGBB ausdrücklich berücksichtigende Abs. 5 und 6.....	112
e.	Die Folgen des Zahlungsverzugs des das Vorkaufsrecht ausübenden Pächters	114
i.	Auslegungsvorschlag von MÜLLER	114
ii.	Stellungnahme und Lösungsvorschlag <i>de lege ferenda</i>	114
f.	Die altrechtliche Preisbegrenzung in Art. 68 aBGBB und die Auswirkungen ihrer Aufhebung.....	115
2.	Der Freihandverkauf.....	116
J.	Die Schenkung.....	118
1.	Grundsatz.....	118
2.	Die remuneratorische Schenkung.....	118
K.	Die gemischte Schenkung.....	119
1.	Grundsatz.....	119
2.	Die Abgrenzung der gemischten Schenkung zum lediglich vorteilhaften Preis.....	120
3.	Die prozentuale Grenzziehung zwischen als erheblich und als unerheblich eingeschätzter Unterschiede in weiteren Rechtsgebieten.....	122
4.	Fazit	124
L.	Die auf das Einbringen in eine Stiftung ausgerichteten Rechtsgeschäfte	125
M.	Die Dienstbarkeitsverträge	125
1.	Der Vertrag über die Begründung einer Nutzniessung.....	126

2.	Der Vertrag über die Begründung eines Wohnrechts.....	126
3.	Der Vertrag über die Begründung eines Baurechts	126
4.	Der Vertrag über die Begründung einer Pflanzendienstbarkeit (Pflanzensuperficies).....	128
5.	Verträge über die Begründung weiterer Dienstbarkeiten	128
N.	Die auf Abschluss obligatorisch wirkender Gebrauchsrechte gerichteten Rechtsgeschäfte.....	129
O.	Das erbrechtlich motivierte Veräußerungsgeschäft, der Kinds- oder Verwandtenkauf und der Erbvorbezug.....	130
P.	Der Kaufvertrag zwischen Geschwistern	131
1.	Grundsatz.....	131
2.	Das Geschwister erfüllt die Voraussetzungen zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts der Verwandten.....	131
3.	Das Geschwister ist gesetzlicher oder eingesetzter Erbe des Veräußerers.....	132
4.	Zusammenfassung	133
Q.	Das Vermächtnis.....	133
1.	Grundsätzliches.....	133
2.	Das unentgeltliche Vermächtnis	133
3.	Das teilweise entgeltliche Vermächtnis.....	133
4.	Das vollständig entgeltliche Vermächtnis	134
R.	Bedingte Geschäfte	135
S.	Bewilligungspflichtige Geschäfte.....	136
T.	Die auf Eigentumsübertragungen im Zusammenhang mit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben ausgerichteten Rechtsgeschäfte	136
1.	Die Enteignung	137
a.	Die formelle Enteignung.....	137
i.	Grundsatz.....	137
ii.	Die Ausdehnung einer formellen Teilenteignung auf das Ganze.....	138
iii.	Die Ergänzung einer materiellen durch eine formelle Enteignung	139
iv.	Das Nebeneinander von formeller und materieller Enteignung.....	142
b.	Die Zueignung	143
c.	Der Verzicht des Enteigners auf den Vollzug der Enteignung nach Festsetzung der Entschädigung.....	143
d.	Die Rückübertragung auf den Enteigneten	144
2.	Enteignungsähnliche Tatbestände	144
3.	Rechtsgeschäfte zur Vermeidung einer Enteignung.....	145
4.	Der freihändige Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.....	146
U.	Die Grenzverbesserung und die Grenzberichtigung	146

V.	Die auf Übertragung des Eigentums im Rahmen einer einfachen Gesellschaft ausgerichteten Rechtsgeschäfte	146
W.	Die auf Eigentumsübertragungen im Zusammenhang mit Handelsgesellschaften und Genossenschaften ausgerichteten Rechtsgeschäfte	147
1.	Das Einbringen in eine Gesellschaft	147
2.	Die Übertragung eines Grundstücks an einen Aktionär bei Auflösung der Aktiengesellschaft (Art. 745 OR)	148
3.	Die Übertragung von Beteiligungsrechten an einer juristischen Person	148
a.	Die Übertragung an eine bereits über Beteiligungsrechte verfügende Person	149
b.	Die zeitgleiche Übertragung lediglich eines Teils der Beteiligungsrechte an einer juristischen Person	149
c.	Die zeitgleiche Übertragung sämtlicher Beteiligungsrechte an einer juristischen Person	150
d.	Die zeitlich gestaffelte Übertragung sämtlicher Beteiligungsrechte an einer juristischen Person	151
4.	Der Erwerb durch den an der juristischen Person Beteiligten infolge Liquidation der juristischen Person	151
5.	Die Fusion	151
6.	Die Spaltung	152
7.	Die Umwandlung	152
8.	Die Vermögensübertragung	153
9.	Der Verkauf zwischen zwei Tochtergesellschaften	154
X.	Der Erwerb anderer Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstücks verschaffen	154
3. Abteilung:	Die Behandlung der auf dem Pachtgegenstand lastenden Dienstbarkeiten	156
4. Abteilung:	Die Konkurrenz zwischen mehreren vorkaufsberechtigten Pächtern	156
§ 1	Identischer Pachtgegenstand	156
I.	Ein Teil der Pächter erwirbt den Pachtgegenstand	156
II.	Nur ein Teil der Pächter übt das Vorkaufsrecht aus	156
III.	Die Pächter üben das Vorkaufsrecht gemeinsam aus	157
IV.	Die Pächter üben das Vorkaufsrecht einzeln aus	157
§ 2	Nicht identischer Pachtgegenstand	158
5. Abteilung:	Intertemporales Recht	159
§ 1	Der Vorkaufsfall als Abgrenzungskriterium für die Anwendbarkeit des EGG oder des BGBB	159

§ 2 Das rechtliche Schicksal der bäuerlichen Vorkaufsrechte nach Art. 6 ff. EGG nach Inkrafttreten des BGGB	160
6. Abteilung: Zusammenfassung	160
3. Teil: Das landwirtschaftliche Gewerbe als Vorkaufsobjekt	165
1. Abteilung: Die Grundvoraussetzungen für das Bestehen des Vorkaufsrechts an einem landwirtschaftlichen Gewerbe	166
2. Abteilung: Die Definition des landwirtschaftlichen Gewerbes i.S.v. Art. 47 Abs. 1 BGGB	166
§ 1 Die mit dem Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes zusammenhängenden Probleme	166
I. Die Problematik der Definition des landwirtschaftlichen Gewerbes gemäss BGGB	166
II. Die verschiedenen Legaldefinitionen des landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des BGGB im Überblick	167
III. Die Problematik der Inkongruenz zwischen den Begriffen des landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des BGGB und im Sinne des LPG	168
§ 2 Die Legaldefinition des landwirtschaftlichen Gewerbes nach Abs. 1 von Art. 7 BGGB	170
I. Die nötige Grundstücksgrösse	171
II. Das Vorhandensein von Wirtschafts- und Wohngebäuden	171
III. Das Vorhandensein einer Gesamtheit landwirtschaftlicher Grundstücke, Gebäude und Anlagen	172
IV. Die Eignung der Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Gebäuden und Anlagen für die landwirtschaftliche Produktion	173
V. Die nötige Anzahl Standardarbeitskräfte	173
§ 3 Der produzierende Gartenbau als landwirtschaftliches Gewerbe nach Abs. 2 von Art. 7 BGGB	173
§ 4 Die Berücksichtigung der dem BGGB unterstellten Grundstücke bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaft- liches Gewerbe vorliegt (Art. 7 Abs. 3 BGGB)	174

§ 5	Die Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, der Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen und der für längere Dauer zugepachteten Grundstücke bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt (Art. 7 Abs. 4 BGBB).....	176
I.	Die Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse	176
II.	Die Berücksichtigung der Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude umzubauen oder zu erstellen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind	176
III.	Die Berücksichtigung der auf längere Dauer zugepachteten Grundstücke	177
A.	Grundsatz	177
B.	Das Verhältnis zwischen Zupachland und Eigenland im Zusammenhang mit dem Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes in Art. 47 BGBB	178
1.	BGE 129 III 693	178
2.	Die Stellungnahme der Lehre zu BGE 129 III 693	180
3.	Eigene Stellungnahme	180
a.	Die Intention des Gesetzgebers.....	180
b.	Zustimmung <i>de lege lata</i> zum Urteil des Bundesgerichts.....	181
c.	«Manipulationen und Umgehungen»?.....	182
d.	«Fehlende Gewährleistung langfristiger Strukturen»?.....	183
e.	Zeitgemässe Regelung? – Ein Blick in die Zukunft.....	183
4.	Fazit	184
§ 6	Die Gleichsetzung des gemischten Gewerbes mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe, wenn es überwiegend landwirtschaftlichen Charakter hat (Art. 7 Abs. 5 BGBB)	185
§ 7	Die Möglichkeit der kantonalrechtlichen Unterstellung von Betrieben mit einer minimalen Betriebsgrösse von 0.75 SAK unter die Bestimmungen über landwirtschaftliche Gewerbe (Art. 5 lit. a BGBB).....	186
§ 8	Die Anwendung der Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke aufgrund parzellenweiser Verpachtung und aufgrund entfallender Erhaltenswürdigkeit des landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 8 BGBB)	186
I.	Die Anwendung der Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke aufgrund der parzellenweisen Verpachtung (Art. 8 lit. a BGBB).....	187

II.	Die Anwendung der Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke aufgrund entfallender Erhaltenswürdigkeit des landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 8 lit. b BGBB).....	188
III.	Das Entfallen des Realteilungsverbots aufgrund der Anwendbarkeit der Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke auf ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Art. 8 BGBB.....	188
§ 9	Die teilweise Anwendbarkeit der Bestimmungen über landwirtschaftliche Gewerbe auf Grundstücke, die zu einem nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe gehören, das mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe eng verbunden ist (Art. 3 Abs. 2 BGBB).....	188
§ 10	Die Zugehörigkeit von nicht im Grundbuch als selbständige Rechte eingetragenen Anteils- und Nutzungsrechten an Allmenden, Alpen und Weiden und an Wald, die im Eigentum von Allmendgenossenschaften, Alpengenossenschaften, Waldkorporationen oder ähnlichen Körperschaften stehen, zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe und deren Auswirkung auf das Vorkaufsrecht des Pächters.....	189
§ 11	Die Zuständigkeit zur Feststellung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt.....	190
I.	Grundsatz: Zuständigkeit der Bewilligungsbehörde.....	190
II.	Ausnahme: Zuständigkeit des Zivilgerichts	191
§ 12	Die Auswirkungen der Anpassung der Gewerbedefinition auf das Vorkaufsrecht des Pächters.....	192
3. Abteilung:	Der Gegenstand der Veräusserung und der Umfang des Vorkaufsrechts	192
§ 1	Das landwirtschaftliche Gewerbe als Gegenstand der Veräusserung	192
§ 2	Der Umfang des Vorkaufsrechts an einem landwirtschaftlichen Gewerbe	193
I.	Der Umfang des Vorkaufsrechts bei der Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes als Ganzes	193
A.	Das ganze landwirtschaftliche Gewerbe wird veräussert	193
B.	Nur ein Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes wird veräussert	194
II.	Der Umfang des Vorkaufsrechts bei der parzellenweisen Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes.....	194
A.	Die parzellenweise Verpachtung aus Sicht des LPG.....	194

B.	Die parzellenweise Verpachtung aus Sicht des Gewerbebegriffs nach BGBB und die Konsequenzen für das Vorkaufsrecht des Pächters	195
1.	Die Auswirkungen der rechtmässigen, mehr als sechs Jahre dauernden ganzen oder weitgehenden parzellenweisen Verpachtung i.S.v. Art. 31 Abs. 2 lit. e und f BGBB, die weder vorübergehend noch aus persönlichen Gründen erfolgt (Art. 8 lit. a BGBB)	196
2.	Die Auswirkungen der aufgrund ungünstiger Betriebsstruktur fehlenden Erhaltungswürdigkeit des landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 8 lit. b BGBB)	197
4. Abteilung:	Voraussetzungen für die Geltendmachung und Durchsetzung des Vorkaufsrechts des Pächters an einem landwirtschaftlichen Gewerbe	198
§ 1	Der Zeitpunkt, in dem die Voraussetzungen gegeben sein müssen	198
§ 2	Die Gewerbeeigenschaft des Pachtgegenstands	200
§ 3	Die Voraussetzungen in der Person des Vorkaufsberechtigten	202
I.	Der Vorkaufsberechtigte ist Pächter eines landwirtschaftlichen Gewerbes	202
A.	Grundsätzliches	202
B.	Die Konkurrenz zwischen mehreren vorkaufsberechtigten Pächtern	202
C.	Der Unterpächter eines landwirtschaftlichen Gewerbes als zusätzlich Vorkaufsberechtigter?	202
D.	Das Übergangsrecht	202
II.	Die persönlichen Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts an einem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 47 Abs. 1 lit. a BGBB)	202
A.	Die Selbstbewirtschaftung	203
1.	Grundsätzliches	203
2.	Der Wille zur Selbstbewirtschaftung	203
a.	Der Wille zur Selbstbewirtschaftung ist im Zeitpunkt der Abgabe bzw. des Empfangs der Ausübungserklärung vorhanden	203
b.	Der Wille zur Selbstbewirtschaftung fehlt im Zeitpunkt der Abgabe bzw. des Empfangs der Ausübungserklärung	204
3.	Die selbständige Bearbeitung des Bodens als Teil der Selbstbewirtschaftung	205
4.	Die persönliche Leitung des landwirtschaftlichen Gewerbes als Teil der Selbstbewirtschaftung	206

5.	Die Problematik der «Selbstbewirtschaftung» durch eine juristische Person	207
6.	Die Problematik der «Selbstbewirtschaftung» durch eine öffentlichrechtliche Körperschaft	208
B.	Die Eignung	208
1.	Allgemeines	208
2.	Die Problematik des Erreichens des AHV-Alters	210
§ 4	Der Ablauf der gesetzlichen Mindestpachtdauer (Art. 47 Abs. 1 lit. b BGBB)	212
I.	Die Voraussetzung einer Pacht zur landwirtschaftlichen Nutzung	212
II.	Die Mindestpachtdauer	212
A.	Dynamische Verweisung	212
B.	Die Mindestpachtdauer gemäss Art. 7 Abs. 1 LPG	213
1.	Der Grundsatz	213
2.	Abgrenzungsfragen	213
a.	Die Fortsetzung eines unbefristet eingegangenen Pachtvertrags	214
b.	Die Fortsetzung einer verkürzten Pacht	214
c.	Die gerichtliche Erstreckung der Pacht	214
d.	Die Fortsetzung eines Fixpachtvertrags	214
3.	Die inhaltliche Anpassung des Pachtvertrags	214
C.	Besondere Fragen im Zusammenhang mit dem Erwerb zusätzlicher landwirtschaftlicher Grundstücke durch den Verpächter während der laufenden Pacht bzw. dem Wegfall der Qualifikation als landwirtschaftliches Gewerbe	215
1.	Es wurde ein landwirtschaftliches Gewerbe verpachtet	215
a.	Später wurden weitere Grundstücke, die durch Erwerb Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes wurden, mitverpachtet	215
b.	Später fällt die Gewerbequalifikation infolge gesetzlicher Anpassung des Gewerbebegriffs dahin	215
2.	Es wurde kein landwirtschaftliches Gewerbe verpachtet, sondern nur landwirtschaftliche Grundstücke	216
D.	Der Tod des Pächters	217
E.	Die rechtliche Situation beim Eintritt eines Mitpächters in den laufenden Pachtvertrag	217
F.	Die rechtliche Situation beim Austritt eines Mitpächters aus dem laufenden Pachtvertrag	218
G.	Der Wechsel des Eigentümers des Pachtgegenstands	218
III.	Die Beweislast	218

§ 5 Negative Voraussetzungen	219
I. Kein vorkaufsberechtigter Verwandter des Veräußerers übt sein Recht gültig aus	219
II. Es fehlen wichtige Gründe in der Person des Pächters, die eine vorzeitige Auflösung des Pachtvertrags rechtfertigen würden	220
III. Aufgehoben: Der Wegfall des Vorkaufsrechts bei Vorliegen einer überdurchschnittlich guten Existenz beim Pächter	221
5. Abteilung: Zusammenfassung	221
4. Teil: Das landwirtschaftliche Grundstück als Vorkaufsobjekt	227
1. Abteilung: Die Qualifikationsmerkmale eines landwirtschaftlichen Grundstücks i.S.v. Art. 47 Abs. 2 BGGB	228
§ 1 Das landwirtschaftliche Grundstück	228
§ 2 Der örtliche Geltungsbereich als Hilfsmittel zur Qualifikation	229
I. Grundsatz (Art. 2 Abs. 1 BGGB)	229
A. Das Grundstück liegt ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 RPG	229
1. Die allgemeine Unterscheidung zwischen Bauzone und Nichtbauzone	229
2. Die Problematik der Lage des Grundstücks in einer «Intensivlandwirtschaftszone» nach Art. 16a Abs. 3 RPG	230
3. Die Problematik der Lage des Grundstücks in einer Schutzzone, Reservezone oder einer weiteren Spezialzone	232
B. Die Zulässigkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung	232
1. Die Problematik der landwirtschaftlichen Nutzung in einer Schutzzone nach Art. 17 RPG	232
2. Die Problematik der landwirtschaftlichen Nutzung in einer weiteren Zone nach Art. 18 RPG	233
3. Die Problematik der landwirtschaftlichen Nutzung bei einer Änderung der Nutzungsplanung	236
a. Die landwirtschaftliche Nutzung während der Überprüfung der Nutzungsplanung und die Auswirkungen von Art. 85 BGGB	236
b. Die landwirtschaftliche Nutzung in einer Planungszone nach Art. 27 RPG bzw. in einer mit einer Bausperre belegten Zone	237
C. Die fehlende Widmung zu einem nichtlandwirtschaftlichen Zweck	238

1.	Die Problematik der Widmung zu einem nichtlandwirtschaftlichen Zweck durch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG für ein ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 RPG liegendes Grundstück.....	238
2.	Die Problematik der Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen gemäss Art. 24a RPG ausserhalb der Bauzonen	240
3.	Exkurs: Die Problematik der Erteilung raumplanungsrechtlicher Ausnahmegewilligungen im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Gewerben	240
a.	Die Ausnahmegewilligung zur Erstellung oder Umnutzung einer Baute zu nichtlandwirtschaftlichem, standortgebundenem Zweck (Art. 24 RPG).....	240
b.	Die Ausnahmegewilligung zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs ausserhalb Baugebiet (Art. 24b Abs. 1 und 1 ^{bis} RPG).....	240
c.	Die Ausnahmegewilligung zur Einrichtung eines temporären, gastwirtschaftlichen Nebenbetriebs (Art. 24b Abs. 1 ^{er} RPG).....	241
4.	Die Problematik der Bewilligung der Nutzung von Grundstücken mit Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen (Art. 16a Abs. 1 ^{bis} RPG) im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung.....	242
II.	Der erweiterte Geltungsbereich (Art. 2 Abs. 2 BGG).....	244
A.	Grundstücke, die teilweise in einer Bauzone liegen (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGG).....	244
B.	Grundstücke mit gemischter Nutzung (Art. 2 Abs. 2 lit. d BGG)	244
III.	Die Einschränkung betreffend kleine landwirtschaftliche Grundstücke (Art. 2 Abs. 3 BGG)	245
IV.	Der besondere Geltungsbereich (Art. 3 BGG)	246
A.	Miteigentumsanteile an einem landwirtschaftlichen Grundstück (Art. 3 Abs. 1 BGG)	246
B.	Grundstücke eines nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbes (Art. 3 Abs. 2 BGG)	247
§ 3	Der sachliche Geltungsbereich als Hilfsmittel zur Qualifikation.....	248
I.	Der sachenrechtliche Grundstücksbegriff als Ausgangspunkt.....	248

II.	Anteils- und Nutzungsrechte an Allmenden, Alpen, Wald und Weiden, die im Eigentum von Allmend-, Alpgenossenschaften, Waldkorporationen oder ähnlichen Körperschaften stehen, als zusätzliche landwirtschaftliche Grundstücke i.S.v. Art. 6 BGBB.....	249
§ 4	Die Eignung eines Grundstücks zur landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung.....	252
I.	Die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung.....	253
II.	Die objektive Eignung	254
A.	Grundstücke ohne Gebäude.....	254
1.	Produktive Flächen	254
a.	Grundsatz	254
b.	Quell- und andere Wassernutzungsrechte.....	255
2.	Unproduktive Flächen	255
a.	Grundsatz	255
b.	Bergwerke.....	256
3.	Wald- und Gewässergrundstücke	256
B.	Grundstücke mit Gebäude	256
1.	Innerhalb der Bauzone.....	256
2.	Ausserhalb der Bauzone	256
3.	Wohnhäuser	257
§ 5	Abgrenzung: Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung	257
I.	Rechtslage vor der Änderung des LPG vom 5.10.2007 ...	258
II.	Die Rechtslage nach der Änderung des LPG vom 5.10.2007.....	258
A.	Der Pachtgegenstand liegt bei Vertragsabschluss vollständig in einer Bauzone	258
1.	Grundstücke in der Bauzone (Art. 2a Abs. 1 LPG).....	258
2.	Das Übergangsrecht (Art. 60b Abs. 1 LPG).....	259
B.	Der Zonenwechsel während eines laufenden Pachtvertrags.....	259
C.	Der Pachtgegenstand liegt nur teilweise in einer Bauzone	259
1.	Grundsatz.....	259
2.	Die Teilkündigung nach der Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGBB.....	260
2. Abteilung:	Der Gegenstand des Vorkaufsrechts.....	261
§ 1	Das Vorkaufsrecht besteht am Pachtgegenstand, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert wird	261
§ 2	Landwirtschaftliches Grundstück oder Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung?.....	261
§ 3	Pacht nach LPG an einem nichtlandwirtschaftlichen Grundstück	262

§ 4	Nichtlandwirtschaftliche Pacht an einem landwirtschaftlichen Grundstück.....	263
§ 5	Vertragswidrige Nutzung des dem LPG unterstehenden Pachtgegenstands.....	265
§ 6	Mehrzahl gepachteter und veräußerter Grundstücke	265
§ 7	Der Gegenstand des Vorkaufsrechts bei der parzellenweisen Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes	267
3. Abteilung:	Voraussetzungen für die Geltendmachung und Durchsetzung des Vorkaufsrechts des Pächters am Pachtgegenstand bei der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks	267
§ 1	Der Zeitpunkt, in dem die Voraussetzungen gegeben sein müssen	267
§ 2	Die Voraussetzungen in der Person des Vorkaufsberechtigten	268
I.	Der Vorkaufsberechtigte ist Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks oder eines Teils davon	268
II.	Konkurrenz zwischen mehreren vorkaufsberechtigten Pächtern.....	268
III.	Der Unterpächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks oder eines Teils davon als zusätzlich Vorkaufsberechtigter?.....	268
IV.	Das Übergangsrecht.....	268
§ 3	Der Ablauf der gesetzlichen Mindestpachtdauer (Art. 47 Abs. 2 lit. a BGBB)	269
I.	Die Voraussetzung einer Pacht zur landwirtschaftlichen Nutzung	269
II.	Die Mindestpachtdauer	269
A.	Die Mindestpachtdauer im Allgemeinen	269
B.	Dynamische Verweisung	269
III.	Die Mindestpachtdauer nach Art. 7 Abs. 1 LPG	269
IV.	Die Mindestpachtdauer nach Art. 9 LPG.....	270
V.	Die Auswirkungen der Ausdehnung des Pachtvertrags auf weitere Flächen	270
VI.	Beweislast	271
§ 4	Das Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB)	271
§ 5	Die wirtschaftliche Verfügung über ein landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB)	272

§ 6 Die Lage des Pachtgegenstands im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des landwirtschaftlichen Gewerbes des Pächters (Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB)	273
I. Grundsätzliches	273
II. Die Ortsüblichkeit des Bewirtschaftungsbereichs	273
III. Kritik am Erfordernis der Lage des Pachtgegenstands im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich für das Bestehen des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Pächters	275
A. Die rechtliche Situation beim vertraglichen Vorkaufsrecht als Vergleichsbasis	275
B. Die Unnötigkeit der «doppelten» Voraussetzung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs sowohl für das Bestehen des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Pächters wie auch für die Erteilung der Erwerbsbewilligung nach Art. 63 BGBB	276
C. Die beschränkte praktische Auswirkung der Voraussetzung des «ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs», die mangelnde Abgleichung mit dem heute gültigen Pachtrecht und das sich daraus ergebende Postulat einer Anpassung der Art. 47 und 63 BGBB	277
§ 7 Die negativen Voraussetzungen	279
I. Kein vorkaufsberechtigter Verwandter des Veräußerers übt sein Recht gültig aus	279
II. Es fehlen wichtige Gründe in der Person des Pächters, die eine vorzeitige Auflösung des Pachtvertrags rechtfertigen würden	279
III. Aufgehoben: Der Wegfall des Vorkaufsrechts bei Vorliegen einer überdurchschnittlich guten Existenz beim Pächter	279
4. Abteilung: Zusammenfassung	279

5. Teil: Das Vorkaufsrecht des Pächters an einem

Miteigentumsanteil nach Art. 49 BGBB 285

1. Abteilung: Allgemeines	286
2. Abteilung: Die Problematik des mit dem landwirtschaftlichen Grundstück nicht identischen Pachtgegenstands beim Vorkaufsrecht an einem Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Grundstück	287
3. Abteilung: Der Miteigentumsanteil als Vorkaufsobjekt	288
4. Abteilung: Der Vorausverzicht des Pächters auf das Vorkaufsrecht an einem Miteigentumsanteil	289

5. Abteilung:	Das Verhältnis des Vorkaufsrechts des Pächters an einem Miteigentumsanteil zu den Vorkaufsrechten der übrigen nach Art. 49 BGG Bberechtigigten.....	289
6. Abteilung:	Die Problematik der heutigen Regelung des Vorkaufsrechts an einem Miteigentumsanteil	290
7. Abteilung:	Exkurs: Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen dem Vorkaufsrecht des Pächters an einem Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe beziehungsweise Grundstück nach Art. 49 BGG und den Vorkaufsrechten nach Art. 682 ZGB im Miteigentums- und im Baurechtsverhältnis.....	292
§ 1	Grundsatz.....	292
§ 2	Das Vorkaufsrecht nach Art. 682 ZGB an einem Miteigentumsanteil und dessen Relativierung im Bereich des bäuerlichen Bodenrechts	293
§ 3	Das Vorkaufsrecht nach Art. 682 ZGB im Baurechtsverhältnis	294
8. Abteilung:	Zusammenfassung	294
6. Teil:	Besondere Fragestellungen beim gesetzlichen Vorkaufsrecht des Pächters nach BGG	297
1. Abteilung:	Die Problematik der Abänderung und des Ausschlusses des Vorkaufsrechts des Pächters bzw. des Verzichts auf dessen Ausübung.....	298
§ 1	Die Problematik der Abänderung des Vorkaufsrechts des Pächters.....	298
§ 2	Die Problematik des Ausschlusses des Vorkaufsrechts des Pächters bzw. des Verzichts auf dessen Ausübung.....	300
I.	Allgemeines	300
II.	Der Ausschluss des Vorkaufsrechts vor dem Eintritt des Vorkaufsfalls.....	300
A.	Der Grundsatz der Zulässigkeit des Ausschlusses gesetzlicher Vorkaufsrechte gemäss Art. 681b Abs. 1 ZGB	300
B.	Das Verbot des Ausschlusses des Vorkaufsrechts gemäss Art. 681b Abs. 1 ZGB beim gesetzlichen Vorkaufsrecht des Pächters aufgrund von Art. 48 BGG und seine Abmilderung durch die Zulässigkeit des Vorausverzichts hinsichtlich eines bestimmten Vorkaufsfalls.....	301
1.	Der Grundsatz des Verbots des Ausschlusses des Vorkaufsrechts des Pächters nach Art. 681b Abs. 1 ZGB gemäss Art. 48 BGG	301

a.	Die heute geltende Regelung des Verbots des absoluten Vorausverzichts	301
b.	Exkurs: Das Verbot des absoluten wie des relativen Vorausverzichts gemäss der ursprünglichen Fassung von Art. 48 BGBB	302
2.	Die Abmilderung des Ausschlussverbots durch die Zulässigkeit des Vorausverzichts hinsichtlich eines bestimmten bevorstehenden Vorkaufsfalls (relativer Vorausverzicht).....	303
a.	Die Kritik am früheren Verbot des sowohl des absoluten wie auch des relativen Vorausverzichts und der vom Gesetzgeber gewählte Mittelweg der Möglichkeit des relativen Vorausverzichts.....	303
b.	Der relative Vorausverzicht (Art. 48 Abs. 1 BGBB)	304
i.	Allgemeines	304
ii.	Die Bestimmtheit des Vorkaufsfalls	305
iii.	Die öffentliche Beurkundung.....	305
iv.	Der Inhalt der Beurkundung	305
v.	Die Kenntnis des wesentlichen Inhalts des das Vorkaufsrecht auslösenden Rechtsgeschäfts.....	306
c.	Die Unmöglichkeit der Vormerkung im Grundbuch i.S.v. Art. 681b Abs. 1 ZGB	306
d.	Die Unwirksamkeit der Verzichtserklärung (Art. 48 Abs. 2 BGBB)	306
i.	Die Unwirksamkeit des gültig erklärten Vorausverzichts infolge fehlender Übereinstimmung zwischen dem Inhalt der Verzichtserklärung und dem tatsächlich abgeschlossenen Rechtsgeschäft zwischen Veräusserer und Erwerber.....	307
ii.	Die Unwirksamkeit des gültig erklärten Vorausverzichts infolge des später als sechs Monate nach Abgabe der Verzichtserklärung erfolgten Abschlusses des Rechtsgeschäfts	307
III.	Die Zulässigkeit des Verzichts auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Eintritt des Vorkaufsfalls gemäss Art. 681b Abs. 2 ZGB	309
2. Abteilung:	Die Problematik der Änderung des Inhalts des zwischen Veräusserer und Drittem abgeschlossenen Vertrags durch Vereinbarung zwischen dem Veräusserer und dem vorkaufsberechtigten Pächter nach Eintritt des Vorkaufsfalls	309
§ 1	Die freiwillig-einvernehmliche Änderung des Vertragsinhalts und ihre Folgen	310

§ 2 Die unfreiwillige Änderung des Vertragsinhalts und ihre Folgen	310
3. Abteilung: Die Konkurrenz verschiedener gesetzlich Vorkaufsrechtsberechtigter untereinander.....	312
§ 1 Die Konkurrenz der verschiedenen Vorkaufsberechtigten nach BGGB an einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück	312
§ 2 Die Konkurrenz der verschiedenen Vorkaufsberechtigten nach BGGB an einem Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück	313
I. Die Konkurrenz beim Vorkaufsrecht an einem Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe	313
II. Die Konkurrenz beim Vorkaufsrecht an einem Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Grundstück	315
§ 3 Die Konkurrenz unter den nach Art. 47 BGGB vorkaufsberechtigten Pächtern desselben Pachtgegenstands	316
§ 4 Die Konkurrenz zwischen dem Vorkaufsrecht des Pächters und dem Vorkaufsrecht im Zusammenhang mit einem selbständigen und dauernden Baurecht (Art. 682 Abs. 2 ZGB).....	316
I. Allgemeines	316
II. Stellungnahme der Lehre	317
A. MÜLLER.....	317
B. HOTZ	317
III. Eigene Stellungnahme.....	318
A. Die gesamte Liegenschaft ist mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet, das Baurechtsgrundstück ist verpachtet, die Liegenschaft wird veräußert.....	318
B. Die Liegenschaft ist nur teilweise mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet, die nicht mit dem Baurecht belastete Fläche ist verpachtet, die Liegenschaft wird veräußert	318
C. Die Liegenschaft ist nur teilweise mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet, sowohl die belastete wie die nicht belastete Fläche sind verpachtet, die Liegenschaft wird veräußert.....	318
D. Die Liegenschaft ist ganz oder teilweise mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet, ganz oder teilweise verpachtet ist die Baurechtsfläche, das Baurecht wird veräußert	319

§ 5 Die Konkurrenz zwischen dem Vorkaufsrecht des Pächters und den gestützt auf Art. 56 BGG erlassenen kantonalen Vorkaufsrechten	321
4. Abteilung: Die Konkurrenz zwischen dem gesetzlichen und einem vertraglich vereinbarten Vorkaufsrecht des Pächters	321
§ 1 Grundsatz	321
§ 2 Die Konkurrenz zwischen gesetzlichen und vertraglichen Vorkaufsrechten, die verschiedenen Personen zustehen	321
I. Verschiedene, nicht identische Pachtgegenstände, verschiedene Berechtigte	321
II. Verschiedene, ganz oder teilweise identische Pachtgegenstände, verschiedene Berechtigte	322
§ 3 Die Konkurrenz zwischen gesetzlichen und vertraglichen Vorkaufsrechten, die derselben Person zustehen	322
I. Das vertragliche geht weiter als das gesetzliche Vorkaufsrecht	322
II. Das vertragliche geht weniger weit als das gesetzliche Vorkaufsrecht	323
5. Abteilung: Die gemeinsamen Bestimmungen zu den verschiedenen Vorkaufsrechten nach BGG und ihre Anwendung auf das Vorkaufsrecht des Pächters	323
§ 1 Die gemeinsamen Bestimmungen im 5. Abschnitt des BGG als Normen zur Relativierung der Eingriffe in die Inhaltsfreiheit bzw. zur Sanktionierung unerwünschten Verhaltens	323
§ 2 Der ursprüngliche, heute aufgehobene Art. 50 BGG	324
§ 3 Der Umfang des Vorkaufsrechts (Art. 51 Abs. 1 und 2 BGG)	325
I. Die mit der Veräußerung des Betriebsinventars zusammenhängende Problematik (Art. 51 Abs. 1 BGG)	325
A. Allgemeines	325
B. Kritik an der Möglichkeit zur Ausnahme des Betriebsinventars von der Veräußerung, wenn das Vorkaufsrecht ausgeübt wird	326
C. Die Problematik im Zusammenhang mit der Erklärung nach Art. 51 Abs. 1 BGG	327
1. Die Problematik der korrekten Abgabe der Erklärung, das Betriebsinventar von der Veräußerung ausnehmen zu wollen, wenn das Vorkaufsrecht ausgeübt wird	327

2.	Die Stellungnahme der Lehre	327
a.	HOTZ.....	327
b.	STALDER.....	328
3.	Eigene Stellungnahme	328
D.	Die Rechtsfolgen der Erklärung	328
E.	Die Problematik der Bestimmung des mitverkauften Betriebsinventars, wenn der Pachtgegenstand kleiner ist als das veräusserte Grundstück.....	329
II.	Das Recht des vorkaufsberechtigten Pächters auf Zuweisung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbes (Art. 51 Abs. 2 BGG).....	330
A.	Die Ausgestaltung des Zuweisungsanspruchs in Art. 51 Abs. 2 BGG	330
B.	Kritik am Zuweisungsanspruch	331
III.	Der Übernahmepreis für das Betriebsinventar und das nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe und die damit verbundene Problematik aus Sicht des Vorkaufsrechts des Pächters	331
A.	Der Begriff des Übernahmepreises i.S.v. Art. 51 f. BGG	331
B.	Die mit dem Verweis auf den Anrechnungswert in der Erbteilung verbundene Problematik	332
C.	Die Übernahmepreise für das mitverkaufte Betriebsinventar und das nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe als gesetzliche Kaufpreislimitierung.....	333
D.	Die Möglichkeit der Erhöhung des Übernahmepreises nach Art. 52 BGG und ihre fehlende Anwendbarkeit im Bereich des Vorkaufsrechts des Pächters	333
§ 4	Der Gewinnanspruch des Veräusserers nach Art. 53 BGG und seine fehlende Anwendbarkeit im Bereich des Vorkaufsrechts des Pächters.....	333
§ 5	Die Sicherung der Selbstbewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes durch ein gesetzliches Veräusserungsverbot (Art. 54 BGG)	334
I.	Grundsatz	334
II.	Ausnahmen.....	336
A.	Der Erwerb durch einen selbstbewirtschaftenden Nachkommen	336
B.	Die Veräusserung im öffentlichen Interesse.....	337
C.	Die Veräusserung mit behördlicher Ausnahmebewilligung	338
III.	Kritik	339
§ 6	Sicherung der Selbstbewirtschaftung am landwirtschaftlichen Gewerbe durch ein gesetzliches Rückkaufsrecht (Art. 55 BGG)	340

I.	Grundsatz	340
A.	Das Rückkaufsrecht	340
B.	Die mit der Person des Rückkaufsrechtsbelasteten verbundene Problematik	341
1.	Die gesetzliche Regelung und die Stellungnahme der Lehre dazu	341
2.	Eigene Stellungnahme	342
C.	Die Person des Rückkaufsrechtsberechtigten	343
D.	Die Problematik der Feststellung der Endgültigkeit der Aufgabe der Selbstbewirtschaftung	344
1.	Die Problematik der Endgültigkeit im Sinne des Gesetzes beim Ableben des Selbstbewirtschafters	344
2.	Die Problematik der Endgültigkeit bei Unfall, Krankheit, Verpachtung etc.	344
E.	Die Ausübungsmodalitäten	346
1.	Der Preis	346
2.	Der Anspruch auf eine Entschädigung für die vom Rückkaufsrechtsbelasteten vorgenommenen Investitionen	347
3.	Die Problematik der zugekauften landwirtschaftlichen Grundstücke mit Blick auf das Realteilungsverbot	347
F.	Die Fristen	349
1.	Die zehnjährige Frist, innert der die Aufgabe der Selbstbewirtschaftung das Rückkaufsrecht entstehen lässt	349
2.	Die Ausübungsfristen	349
a.	Die relative Ausübungsfrist	350
b.	Die absolute Ausübungsfrist	350
G.	Die Erfüllung der Gewerbedefinition im Zeitpunkt der endgültigen Aufgabe der Selbstbewirtschaftung	350
H.	Der grundbuchtechnische Vollzug	350
II.	Die Ausnahmen	351
A.	Die Übernahme durch einen selbstbewirtschaftenden Nachkommen	351
B.	Die Übernahme durch einen selbstbewirtschaftenden Erben	352
C.	Die Veräußerung an das Gemeinwesen	352
D.	Die genehmigte parzellenweise Veräußerung	352
III.	Der Aufschub beim Tod eines Eigentümers mit unmündigen Nachkommen und die damit verbundene Problematik	353
A.	Allgemeines	353
B.	Die Problematik des zeitlichen Geltungsbereichs	353
C.	Die Problematik des Begriffs der Nachkommen i.S.v. Art. 55 Abs. 6 BGG	354

D.	Exkurs: Die Problematik des Begriffs der Nachkommen beim Kaufsrecht nach Art. 24 Abs. 5 BGGB.....	355
1.	Die Problematik der möglichen Geburt weiterer Nachkommen nach Aufgabe der Selbstbewirtschaftung des Eigentümers infolge Unfall oder Krankheit.....	355
2.	Die Problematik der möglichen Geburt von Enkeln des die Selbstbewirtschaftung infolge Unfall oder Krankheit aufgebenden Eigentümers.....	355
3.	Eigene Stellungnahme	356
IV.	Kritik zum Rückkaufsrecht nach Art. 55 BGGB	356
6.	Abteilung: Die kantonalen Vorkaufsrechte (Art. 56 BGGB)	357
§ 1	Allgemeines	357
§ 2	Das kantonale Vorkaufsrecht für mit einer Bodenverbesserung betraute Körperschaften.....	358
§ 3	Das kantonale Vorkaufsrecht für Gemeinden, Allmend- und Alpgenossenschaften an privaten Allmenden, Alpen und Weiden.....	358
§ 4	Das kantonale Vorkaufsrecht für Allmend- oder Alpgenossenschaften an Nutzungs- und Anteilsrechten an einer Allmend, Alp oder Weide	359
§ 5	Der Vorkaufsfall und die Vorkaufsbedingungen beim kantonalen Vorkaufsrecht.....	359
§ 6	Die Einordnung der kantonalen Vorkaufsrechte in die Rangfolge der gesetzlichen Vorkaufsrechte.....	359
7.	Abteilung: Das Vorkaufsrecht des Pächters und sein Verhältnis zu den öffentlichrechtlichen Bestimmungen zum Verkehr mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken.....	360
§ 1	Die Einschränkungen des Rechts auf Parzellierung.....	360
I.	Das Realteilungsverbot bei landwirtschaftlichen Gewerben	360
A.	Grundsatz und Abgrenzungen	360
B.	Ausnahmen	361
C.	Die Relevanz für das Vorkaufsrecht des Pächters	361
1.	Die Pacht eines ganzen landwirtschaftlichen Gewerbes	361
2.	Die parzellenweise Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Teilpacht).....	362
II.	Das Zerstückelungsverbot bei landwirtschaftlichen Grundstücken	363
A.	Grundsatz.....	363
B.	Ausnahmen	364

III.	Weitere Abparzellierungsverbote	365
A.	Die bundesrechtlichen Abparzellierungsverbote	365
B.	Die kantonalrechtlichen Abparzellierungsverbote	365
IV.	Die Folgen der Abparzellierungsverbote bzw. einer fehlenden Ausnahmegewilligung davon.....	366
§ 2	Die Bewilligungspflicht für den Erwerb und die sich daraus für das Vorkaufsrecht ergebende Problematik (Art. 61 ff. BGBB).....	366
I.	Der Grundsatz der Bewilligungspflicht für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks	366
A.	Die mit der Bewilligungspflicht verfolgten Ziele.....	367
B.	Der bewilligungspflichtige Erwerb.....	367
II.	Der Zeitpunkt der Erteilung der Erwerbsbewilligung an den Pächter und die Problematik einer allenfalls bereits erfolgten Eigentumsübertragung an den Dritten	368
III.	Das Verhältnis der Erwerbsbewilligung nach Art. 61 BGBB zum Realteilungs- und Zerstückerungsverbot nach Art. 58 BGBB	369
IV.	Die Regelung der Ausnahmen von der Erwerbsbewilligungspflicht	369
A.	Die gesetzlich vorgesehenen Ausnahmen	369
B.	Die Behandlung der gesetzlich Vorkaufsberechtigten aus dem Blickwinkel der Ausnahmeregelung von Art. 62 BGBB	370
V.	Die Problematik der Doppelspurigkeiten zwischen privat- und öffentlichrechtlichen Voraussetzungen mit Blick auf das Vorkaufsrecht des Pächters.....	370
VI.	Die Verweigerungsgründe (Art. 63 BGBB)	372
A.	Die fehlende Selbstbewirtschaftung	372
1.	Der Grundsatz der Verweigerung der Erwerbsbewilligung, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist.....	372
2.	Die Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirt- schaftung und ihre Anwendung auf den Fall des Vorkaufsrechts des Pächters (Art. 64 BGBB).....	374
B.	Das Verbot des übersetzten Erwerbspreises und die damit zusammenhängende Problematik für das Vorkaufsrecht des Pächters.....	374
1.	Das Verbot des übersetzten Erwerbspreises	374
2.	Die Folgen des Verbots des übersetzten Erwerbspreises für das Vorkaufsrecht des Pächters	375

3.	Die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die Herabsetzung des übersetzten Erwerbspreises durch die Bewilligungsbehörde auf das zulässige Mass als mögliche Lösung und die damit verbundene Problematik.....	376
C.	Das ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes des Erwerbers liegende Grundstück	377
VII.	Der Erwerb durch das Gemeinwesen und die aus Sicht des Vorkaufsrechts des Pächters damit verbundene Problematik (Art. 65 BGG)	378
A.	Grundsätzliches.....	378
B.	Die Problematik des Erwerbs eines landwirtschaftlichen Gewerbes gestützt auf das Vorkaufsrecht des Pächters durch das nicht selbstbewirtschaftende Gemeinwesen unter Berücksichtigung einer möglichen Lösung <i>de lege ferenda</i>	379
C.	Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks	379
1.	Grundsatz.....	379
2.	Die Problematik des Erwerbs eines landwirtschaftlichen Grundstücks gestützt auf das Vorkaufsrecht des Pächters durch das nicht selbstbewirtschaftende Gemeinwesen unter Berücksichtigung einer möglichen Lösung <i>de lege ferenda</i>	380
3.	Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Erwerbs eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch das Gemeinwesen trotz fehlender Selbstbewirtschaftung (Art. 65 BGG)	380
a.	Die Ausnahmefälle.....	380
b.	Kritik an der Statuierung von Ausnahmen zugunsten des nicht selbstbewirtschaftenden Gemeinwesens	381
VIII.	Das Bewilligungsverfahren (Art. 83 BGG).....	382
A.	Die zur Prüfung und Verfügung zuständige Behörde.....	382
B.	Die Mitteilung des Entscheids an die Vertragsparteien und weitere Personen	383
C.	Die Beschwerde gegen den Bewilligungsentscheid	383
D.	Die Problematik des Fehlens einer gesetzlichen Frist für die Einholung der Erwerbsbewilligung durch den das Vorkaufsrecht ausübenden Pächter.....	384
IX.	Die Folgen der Erteilung bzw. Verweigerung einer Erwerbsbewilligung	386
X.	Die Feststellungsverfügung nach Art. 84 BGG.....	387
A.	Das Feststellungsinteresse und der Inhalt der Feststellungsverfügung	387

B.	Die rechtliche Verbindlichkeit der Feststellungsverfügung	389
1.	Die rechtliche Verbindlichkeit der Feststellungsverfügung mit Blick auf ein späteres Erwerbsbewilligungsgesuch im Allgemeinen	389
2.	Die rechtliche Verbindlichkeit der Feststellungsverfügung betreffend den Dritterwerber mit Blick auf eine spätere Erwerbsbewilligung des Pächters.....	389
8. Abteilung:	Die Ausübung des Vorkaufsrechts	390
§ 1	Die Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Veräußerungsvertrags als Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts.....	390
I.	Die Pflicht zur Information	390
A.	Die Person des Informationspflichtigen	391
1.	Der Veräußerer als nach Art. 681a ZGB zur Information Verpflichteter.....	391
2.	Der Grundbuchverwalter als nach Art. 969 ZGB zur Anzeige Verpflichteter.....	391
3.	Die kantonale Bewilligungsbehörde als nach Art. 83 Abs. 2 BGG zur Mitteilung Verpflichtete.....	392
B.	Der Umfang und die Form der Information	393
1.	Die Mitteilung des gesamten für eine uneingeschränkte Willensbildung notwendigen Vertragsinhalts bei der Information durch den Veräußerer	393
2.	Die Mitteilung des Eigentumsübergangs bei der Information durch den Grundbuchverwalter	395
3.	Die Mitteilung des Entscheids über das Gesuch um Erteilung einer Erwerbsbewilligung bei der Information durch die kantonale Behörde	396
C.	Der Zeitpunkt der Information.....	397
1.	Der Zeitpunkt, in dem die Mitteilung nach Art. 681a ZGB zu erfolgen hat	397
2.	Der Zeitpunkt, in dem die Anzeige nach Art. 969 ZGB zu erfolgen hat	397
3.	Der Zeitpunkt, in dem die Mitteilung nach Art. 83 Abs. 2 BGG zu erfolgen hat.....	398
II.	Der Anspruch auf die Herausgabe des Veräußerungsvertrags	398
III.	Die Folgen einer Verletzung der Informationspflicht.....	399
§ 2	Die Abgabe der Ausübungserklärung	399
I.	Die Ausübungserklärung als formfrei ausübbares Gestaltungsrecht.....	399
II.	Die Person des Erklärenden	400
III.	Die Person des Erklärungsempfängers	400

A.	Der jeweilige Eigentümer des Vorkaufsobjekts im Zeitpunkt des Empfangs der Ausübungserklärung.....	400
B.	Exkurs: Die frühere Rechtslage.....	400
IV.	Der Inhalt der Ausübungserklärung.....	401
V.	Exkurs: Das Vorlegen eines Zahlungsverprechens.....	401
VI.	Die Fristen.....	403
A.	Die «relative» Verwirkungsfrist von drei Monaten ab Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Veräußerungsvertrags.....	403
B.	Die «absolute» Verwirkungsfrist von zwei Jahren ab Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch.....	403
C.	Die Verjährungsfrist nach Art. 127 OR.....	404
VII.	Die Problematik der antizipierten Ausübungserklärung.....	404
A.	Die Problematik der Ausübungserklärung in Unkenntnis des wesentlichen Vertragsinhalts.....	404
B.	Die Problematik der Ausübungserklärung in Kenntnis des wesentlichen Vertragsinhalts.....	404
VIII.	Exkurs: Der Fristenlauf für die Auflösung des Pachtverhältnisses nach Art. 15 LPG beim Erwerb des Pachtgegenstands.....	406
9.	Abteilung: Der Vollzug des Vorkaufsvertrags.....	407
§ 1	Grundsätzliches.....	407
§ 2	Der Vollzug des Vorkaufsvertrags bei der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Gewerbes.....	408
I.	Der Pachtgegenstand deckt sich mit dem Veräußerungsobjekt.....	408
A.	Die Eigentumsübertragung im nichtstreitigen Verfahren.....	408
B.	Die Eigentumsübertragung im streitigen Verfahren.....	408
1.	Der Pächter hat seine Pflichten bereits erfüllt.....	409
2.	Der Pächter hat seine Pflichten noch nicht erfüllt.....	411
II.	Der Pachtgegenstand deckt sich mit dem Veräußerungsobjekt nicht.....	412
A.	Für den Pachtgegenstand und die übrigen Objekte wurde der jeweilige Preis separat im Veräußerungsvertrag festgehalten.....	412
B.	Die Problematik der Ermittlung des Kaufpreises, wenn der Veräußerungsvertrag einen Pauschalpreis für den Pachtgegenstand und die übrigen Objekte enthält.....	412
1.	Grundsätzliches Vorgehen.....	412
2.	Das Zuweisungsrecht an einem nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe.....	413
3.	Die Problematik des mitverkauften Betriebsinventars.....	413

4.	Die Übernahmepreise für das mitverkaufte Betriebsinventar und das nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe	413
§ 3	Der Vollzug des Vorkaufsvertrags bei der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks	413
I.	Der Pachtgegenstand deckt sich mit dem Veräußerungsobjekt	413
II.	Der Pachtgegenstand deckt sich mit dem Veräußerungsobjekt nicht	413
A.	Der Pachtgegenstand stellt ein landwirtschaftliches Grundstück dar	413
B.	Die Problematik des Vollzugs des Vorkaufsvertrags, wenn das Vorkaufsrecht nur an einem Grundstücksteil besteht	414
1.	Grundsätzliches	414
2.	Die mit dem Zerstückelungsverbot zusammenhängende Problematik und deren mögliche Lösung <i>de lege ferenda</i>	415
3.	Die Problematik des Mengekaufs	417
4.	Die Aufteilung des Grundstücks	419
5.	Die Problematik der Festsetzung des Ausübungspreises	420
10.	Abteilung: Die Gewährleistungsproblematik	421
§ 1	Die Problematik der Sachgewährleistung gegenüber dem Pächter beim gesetzlichen Vorkaufsrecht des Pächters	422
I.	Allgemeines	422
II.	Die Sachgewährleistung beim illimitierten gesetzlichen Vorkaufsrecht des Pächters	423
III.	Die Sachgewährleistung beim aufgrund einer Parteiabrede limitierten gesetzlichen Vorkaufsrecht des Pächters	424
§ 2	Exkurs: Die Problematik der Rechtsgewährleistung des veräußernden Verpächters gegenüber dem Dritterwerber	426
I.	Einleitendes zur Problematik	426
II.	Die Problematik der Rechtsgewährleistung gegenüber dem Erwerber im Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht des Pächters	426
III.	Kein Fall von Rechtsgewährleistung gegenüber dem Erwerber soweit der Pächter als erster Eigentümer wird	429
11.	Abteilung: Zusammenfassung	429

7. Teil: Vorkaufsrechte für weitere Personen?	439
1. Abteilung: Ein Vorkaufsrecht der Angestellten und Verwalter?.....	440
§ 1 Die Regelung <i>de lege lata</i>	440
§ 2 Der normale landwirtschaftliche Angestellte als Vorkaufsberechtigter?	440
§ 3 Der landwirtschaftliche Angestellte mit Leitungsfunktion (Verwalter, Betriebsleiter) als Vorkaufsberechtigter?	441
2. Abteilung: Ein Vorkaufsrecht des Unterpächters?	443
§ 1 Die Regelung <i>de lege lata</i>	443
§ 2 Thesen für eine Regelung <i>de lege ferenda</i>	443
I. Vergleichsbasis: Die Legitimation zur Anfechtung von Bewilligungen (Art. 83 BGG).....	444
A. Die Lehre	444
B. Die Rechtsprechung.....	444
1. Zur Beschwerdelegitimation des Veräusserers gegen die Erteilung einer Erwerbsbewilligung an den vorkaufsberechtigten Pächter.....	444
2. Zur Beschwerdelegitimation des Erwerbers gegen die Erteilung einer Erwerbsbewilligung an den vorkaufsberechtigten Pächter.....	445
3. Zur Beschwerdelegitimation des vorkaufsberechtigten Pächters gegen die Erteilung einer Erwerbsbewilligung an den Erwerber	445
a. BGE 5A.21/2006.....	445
b. Kritik zu BGE 5A.21/2006	446
4. Zur Beschwerdelegitimation des Unterpächters gegen die Erteilung einer Erwerbsbewilligung an den Erwerber.....	446
a. Die kantonale Rechtsprechung	446
b. BGE 5A_35/2008.....	447
c. Kritik zu BGE 5A_35/2008	447
II. Einführung eines Vorkaufsrechts des Unterpächters <i>de lege ferenda</i> ?	449
3. Abteilung: Zusammenfassung	452

8. Teil: Exkurs: Das vertraglich vereinbarte Vorkaufsrecht des Pächters an einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück oder an einem Miteigentumsanteil an einem solchen und sein Verhältnis zum gesetzlichen Vorkaufsrecht	453
1. Abteilung: Das vertragliche Vorkaufsrecht des Pächters	454
§ 1 Die Definition und die Wirkung des vertraglichen Vorkaufsrechts des Pächters.....	454
I. Die Definition des vertraglichen Vorkaufsrechts des Pächters	454
II. Die Wirkung des vertraglichen Vorkaufsrechts des Pächters	454
§ 2 Die Form der Errichtung des vertraglichen Vorkaufsrechts des Pächters	455
I. Die Errichtung unter Lebenden.....	455
II. Die Errichtung durch ein Rechtsgeschäft von Todes wegen	456
A. Die Vereinbarung des vertraglichen Vorkaufsrechts in einem Erbvertrag	456
1. Allgemeines	456
2. Die Schenkung auf den Todesfall.....	457
B. Das Einräumen des vertraglichen Vorkaufsrechts in einer einseitigen, letztwilligen Verfügung.....	457
§ 3 Der Inhalt des Vorkaufsrechtsvertrags	458
I. Allgemeines	458
II. Der Gegenstand des vertraglichen Vorkaufsrechts.....	460
III. Die Parteien.....	460
IV. Die Dauer	461
V. Der Ausübungspreis beim vertraglichen Vorkaufsrecht des Pächters.....	463
§ 4 Die Vormerkung.....	463
§ 5 Der Eintritt des Vorkaufsfalles als positive Voraussetzung zur erfolgreichen Ausübung des vertraglichen Vorkaufsrechts	464
I. Grundsätzliches zum Eintritt des Vorkaufsfalles	464
II. Keine Unterschiede betreffend den Vorkaufsfall beim illimitierten und beim limitierten vertraglichen Vorkaufsrecht.....	465
III. Der Vorkaufsfall beim bedingt abgeschlossenen Veräußerungsvertrag.....	465
IV. Der Vorkaufsfall beim bewilligungspflichtigen Veräußerungsvertrag.....	466

V.	Die Problematik einer vertraglichen, von Art. 216c Abs. 1 OR abweichenden Definition des Vorkaufsfalls.....	466
A.	Die «Erweiterung» des Vorkaufsfalls über die Definition von Art. 216c Abs. 1 OR hinaus.....	466
B.	Die Einschränkung des Vorkaufsfalls gemäss der Definition von Art. 216c Abs. 1 OR.....	467
VI.	Das Nichtauslösen des Vorkaufsfalls durch eine Zwangsversteigerung	468
A.	Die Regelung <i>de lege lata</i>	468
B.	Die Stellungnahme der Lehre	468
1.	SIMONIUS / SUTTER	468
2.	REY	469
C.	Eigene Stellungnahme und Vorschlag <i>de lege ferenda</i>	469
VII.	Die Problematik der im Vertrag mit dem Dritten vereinbarten persönlichen Nebenleistungspflichten	471
§ 6	Das Fehlen eines erfolgreich geltend gemachten gesetzlichen Vorkaufsrecht als negative Voraussetzung zur erfolgreichen Ausübung des vertraglichen Vorkaufsrechts	471
§ 7	Die Ausübung des Vorkaufsrechts	472
I.	Die Kenntnisgabe und die Kenntnisnahme von Abschluss und Inhalt des Veräusserungsvertrags	472
A.	Die Kenntnis von Abschluss und Inhalt	472
B.	Die Mitteilungspflichten	473
1.	Die Mitteilungspflicht des Veräusserers.....	473
2.	Die Mitteilungspflicht des Grundbuchverwalters.....	474
3.	Die Mitteilungspflicht der kantonalen Bewilligungsbehörde	474
II.	Die Ausübungserklärung	474
A.	Die Form und der Inhalt der Ausübungserklärung	474
B.	Der Erklärende und der Erklärungsempfänger.....	475
1.	Der Erklärende.....	475
2.	Der Erklärungsempfänger.....	475
III.	Das Einhalten der Erklärungsfrist.....	476
A.	Die Verwirkungsfrist von drei Monaten ab Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Veräusserungsvertrags.....	476
1.	Allgemeines	476
2.	Die Problematik einer vom Gesetz abweichend vereinbarten Frist.....	477
B.	Das Fehlen einer absoluten Frist ab Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch	478
C.	Der Anwendungsbereich der zehnjährigen Verjährungsfrist	478
IV.	Die Problematik der antizipierten Ausübungserklärung	478
§ 8	Die Wirkungen der Ausübungserklärung.....	479

I.	Das Entstehen eines Kaufverhältnisses.....	479
II.	Die vertraglichen und gesetzlichen Wirkungen der Ausübungserklärung	479
§ 9	Die Behandlung von beschränkten dinglichen Rechten und Vormerkungen, mit denen der Pachtgegenstand nach der Vereinbarung des Vorkaufsrechts belastet wurde.....	479
§ 10	Die Behandlung von Mängeln.....	480
I.	Die Sachgewährleistung gegenüber dem Pächter beim illimitierten vertraglichen Vorkaufsrecht des Pächters.....	480
II.	Die Sachgewährleistung gegenüber dem Pächter beim aufgrund einer Parteiabrede limitierten vertraglichen Vorkaufsrecht des Pächters.....	481
§ 11	Die Stellung des Dritterwerbers	483
I.	Die Stellung des Dritterwerbers beim <i>nicht</i> vorgemerkten vertraglichen Vorkaufsrecht	483
A.	Der Dritte ist im Grundbuch noch nicht als Eigentümer eingetragen.....	483
B.	Der Dritte ist im Grundbuch bereits als Eigentümer eingetragen.....	484
II.	Die Stellung und Funktion des Dritterwerbers beim vorgemerkten vertraglichen Vorkaufsrecht	485
A.	Der Dritte ist im Grundbuch noch nicht als Eigentümer eingetragen.....	485
B.	Der Dritte ist im Grundbuch bereits als Eigentümer eingetragen.....	485
1.	Die besondere Problematik.....	485
2.	Die bundesgerichtliche Rechtsprechung.....	487
a.	BGE 85 II 565.....	487
b.	BGE 92 II 147.....	487
c.	BGE 101 II 240.....	488
d.	BGE 102 II 376.....	489
e.	Fazit aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung	489
3.	Die Äusserungen und Lösungsvorschläge in der jüngeren Literatur	489
a.	REY489	
b.	HESS	490
c.	BRÜCKNER.....	490
d.	SIMONIUS / SUTTER.....	491
4.	Eigene Stellungnahme	492
a.	Zur vom Bundesgericht mitgetragenen, heute von REY vertretenen Theorie	492
b.	Zur von BRÜCKNER vertretenen Theorie.....	495
c.	Zur von SIMONIUS / SUTTER vertretenen Theorie.....	496

d. Zusammenfassung und Fazit zu den von der Praxis und Lehre vertretenen Theorien	496
e. Weitere Lösungsmöglichkeiten <i>de lege ferenda</i> ?	497
i. Die Statuierung eines Rechtsanspruchs auf Löschung des eingetragenen Eigentümers, Eintragung des früheren Eigentümers und Ansetzung einer Frist zur gerichtlichen Geltendmachung des Vorkaufsrechts	497
ii. Die Eintragung eines neuen Eigentümers nur gegen Vorlage einer Verzichts- oder einer Ausübungserklärung des im Grundbuch vorgemerkten vertraglich Vorkaufsberechtigten bzw. des aus dem Grundbuch hervorgehenden gesetzlich Vorkaufsberechtigten	498
iii. Die Eintragung eines neuen Eigentümers nur gegen Vorlage einer Verzichts- oder einer Ausübungserklärung des im Grundbuch vorgemerkten vertraglich oder gesetzlich Vorkaufsberechtigten	499
§ 12 Die öffentlichrechtlichen Einschränkungen des vertraglichen Vorkaufsrechts	502
I. Die Einschränkungen des vertraglichen Vorkaufsrechts aufgrund des BGBB	502
A. Die Problematik des Realteilungs- und des Zerstückelungsverbots	502
B. Die Problematik der Erwerbsbewilligung	502
II. Weitere Einschränkungen öffentlichrechtlicher Natur	503
§ 13 Die Durchsetzung des Vorkaufsrechts im nichtstrittigen und im strittigen Verfahren	503
I. Das Verfahren bei Nichtstrittigkeit	503
II. Das Verfahren bei Strittigkeit	504
§ 14 Die Vererbung und die Abtretung des vertraglichen Vorkaufsrechts	504
I. Grundsätze	504
II. Die Vererbung	505
III. Die Abtretung	505
§ 15 Der Untergang des vertraglichen Vorkaufsrechts	506
I. Allgemeines	506
II. Der Untergang durch Aufhebung bzw. Verzicht im Besonderen	507
2. Abteilung: Das Verhältnis zwischen einem vertraglich vereinbarten und dem gesetzlichen Vorkaufsrecht des Pächters	508
§ 1 Grundsätzliches	508

§ 2 Die Problematik des weiter als das gesetzliche gefassten vertraglichen Vorkaufsrecht	509
§ 3 Die Problematik des weniger weit als das gesetzliche gefassten vertraglichen Vorkaufsrecht	509
§ 4 Die Problematik des sich aus einem frei vereinbarten Teil und einem Teil, der den geltenden Art. 47 oder 49 BGBB entspricht, zusammensetzenden vertraglichen Vorkaufsrechts	510
§ 5 Die Problematik der Konkurrenz eines vertraglich vereinbarten mit dem gesetzlichen Vorkaufsrecht des Pächters	511
3. Abteilung: Zusammenfassung	511
Schlusswort	519