

BAUEN IM BAURECHT: Am Beispiel des Hofguts Mapprach in Zeglingen BL

Wenn der Pächter Eigentümer wird

Beim Bauen im Baurecht profitieren Pächter und Verpächter gleichermassen. Voraussetzung ist, dass die beiden sich gegenseitig vertrauen und am gleichen Strick ziehen. Auf dem Hofgut Mapprach ging man der Thematik auf den Grund.

CYRIL NIETLISPACH

Pächterinnen und Verpächter von Landwirtschaftsbetrieben trafen sich Ende August auf dem herrschaftlichen Hofgut Mapprach in Zeglingen im oberen Baselbiet, um sich über das Bauen im Baurecht zu informieren. Eingeladen hatten die Sektionen Nordwestschweiz und Bern des Schweizerischen Pächterverbandes (SPV). «Bauen im Baurecht ist nicht neu, das praktizierte schon das Kloster Einsiedeln vor hundert Jahren», sagte Alois Huber, der Präsident des SPV, zur Begrüssung der Interessierten. Der Hof Mapprach sei ein gutes Beispiel, wie das Baurecht in der Landwirtschaft genutzt werden könne.

Im Besitz einer Stiftung

Das Hofgut Mapprach, auf 700 Metern über Meer am Juranordhang gelegen, wurde im Jahr 1695 erbaut. Seit 1952 wird es in Form einer Familienstiftung verwaltet. Der Landwirtschaftsbetrieb umfasst heute rund 70 Hektaren Nutzfläche, davon sind 10 Hektaren Ackerland. «Für uns war schnell klar, als wir einen neuen Pächter suchen mussten, dass es hier einen Unternehmer braucht, um den Betrieb weiterzuentwickeln», sagt Balthasar Settelen, der 1996 mit seiner Frau die Verwaltung des Hofguts übernommen hat. Mit der Familie Zuppiger habe man die perfekte Pächterin gefunden.

Stall für 60 Mutterkühe

«Die Familienstiftung ist zwar alt, aber Geld für grössere Investitionen hat sie nicht», sagt der Rechtsanwalt aus Basel. «Den Neubau eines Stalls hätten wir als Stiftung nicht finanzieren können.» Für sie als Verpächter sei deshalb nur das Bauen im Baurecht infrage gekommen. Balthasar Settelen ergänzt: «Da es sich beim Hofgut Mapprach um ein denkmalgeschütztes Ensemble handelt, haben wir bei der Planung des Neubaus aber



Der grosszügige Stall für 78 Grossvieheinheiten auf dem Hof Mapprach wurde im Baurecht erstellt. Nach 30 Jahren, wenn das Baurecht endet, hat der Stall noch einen Restwert von 70 000 Franken. (Bild: Cyril Nietlispach)

mitreden wollen und haben auch den Architekten bezahlt.» Für die Inneneinrichtungen seien die Landwirte zuständig gewesen.

Die Familie Zuppiger hat den Hof Mapprach als Pächterin 2012 übernommen. «Dass wir hier etwas machen müssen, war von vornherein klar. Der alte Milchviehstall war nicht mehr tierschutzkonform», sagt Martin Zuppiger und weiter, «wir konnten mit den Besitzern des Hofes immer auf gleicher Augenhöhe verhandeln. Wir haben nicht als Verpächter und Pächter agiert, sondern als gleichwertige Partner, die zusammen etwas erreichen wollten.» Als gelernter Maurer, der sich schon immer für landwirtschaftliche Bauten interessierte, hat Martin Zuppiger die Planung eines neuen Stalls für die Mutterkuhhaltung, die 50 bis 60 Anguskühe umfasst, selbst an die Hand genommen.

Bauen, was man braucht

Gebaut wurde ein grosszügiger Stall im Baurecht für 78 Grossvieheinheiten (GVE). Als Baurechtsnehmer gilt Zuppiger gegenüber Banken, Kanton und Bund als Eigentümer des Neubaus. So sei er in den Genuss von Investitionskrediten und von A-fonds-perdu-Beiträgen ge-

kommen, an die der Verpächter gar nicht rankommen wäre, sagt der Landwirt. «Wichtig ist», so Martin Zuppiger, «dass man ganz genau weiss, was man will, und auch etwas baut, das man finanzieren kann, also keine utopischen Bauten.» Man dürfe dabei nicht nur an sich denken, sondern auch den Verpächter einbeziehen, der die Baute beim Heimfall übernehmen müsse, sagt der Pächter. Das Ziel sei immer gewesen, einen modernen Stall mit Baukosten von unter 10 000 Franken pro GVE zu erstellen. Das hätten sie schliesslich erreicht, sagt Martin Zuppiger nicht ohne Stolz: «In 13 Jahren können wir den Stall amortisieren, dann ist er buchhalterisch abgeschlossen.» Nach 30 Jahren, wenn das Baurecht endet, verbleibt noch ein Restwert von 70 000 Franken, für den die Familienstiftung als Verpächterin aufkommen muss.

Gesicherte Pacht

Seit 2024 wird das Hofgut Mapprach als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) betrieben. Das ist zwar für einen Landwirtschaftsbetrieb ungewöhnlich, aber möglich, wenn alle Teilhaber direktzahlungsbe-rechtigt sind. Das ist bei Martin Zuppiger mit seiner Frau Susanne und Sohn Nils der Fall.

ELEMENTE DES BAURECHTS

Ein Baurecht braucht es, wenn ein Bauherr auf einem fremden Grundstück eine Baute wie zum Beispiel ein Haus, ein Ökonomiegebäude, aber auch eine Strasse oder eine Leitung bauen will.

Die wichtigsten Elemente des Baurechts sind:

- Das Baurecht muss auf mindestens 30 Jahre vereinbart werden.
- Der Pachtvertrag muss die gleiche Dauer haben wie der Baurechtsvertrag.
- Die Baurechtsfläche muss vom Geometer bestimmt und als eigene Parzelle, die auch belehnt werden kann, im Grundbuch eingetragen werden.
- Der Baurechtsnehmer gilt gegenüber Banken, Kanton und Bund als Eigentümer.
- Der Baurechtsvertrag muss vor dem Notar verurkundet werden. Auch die landwirt-

schaftliche Behörde muss ihm zustimmen. Im Baurechtsvertrag wird geregelt, welche Baute errichtet werden darf, wie diese genutzt werden darf, wie lange das Baurecht dauert und wie hoch der Baurechtszins ist. Baut ein Pächter auf einem Pachtbetrieb, verlangt der Verpächter oftmals keinen Baurechtszins, weil dieser bereits über den Pachtzins abgegolten wird. Die Dauer des Baurechts wird im Vertrag geregelt, mindestens 30 Jahre und maximal 100 Jahre. Wenn die vereinbarte Dauer des Baurechts endet, geht die Baute ins Eigentum des Grundeigentümers zurück. Dieser Vorgang wird als Heimfall bezeichnet, und der Grundeigentümer muss dem Baurechtsberechtigten eine Entschädigung für den Restwert der Baute bezahlen. Wie hoch diese Entschädigung ist, muss im Baurechtsvertrag zum Voraus definiert werden. *cni*

Das Bauen im Baurecht hat für den Pächter einen weiteren gewichtigen Vorteil: Da das Baurecht auf eine Mindestdauer von 30 Jahren vereinbart werden muss, gilt das auch für die Pacht, die für mindestens 30 Jahre gesichert ist. Und der Vorteil für

den Verpächter? Balthasar Settelen: «Für uns die perfekte Lösung. Der Landwirt kann bauen, was er wirklich braucht. Wir als Verpächter müssen uns nicht an der Finanzierung beteiligen und geben doch unseren Grund und Boden nicht ganz aus der Hand.»

KRANKENKASSE

Auf Vertrauen setzen

In der Krankenversicherungsbranche steht die «Jagdsaison» bevor. Die Agrisano verzichtet auf telefonische Kaltakquise.

PETER FLUDER*

Werden im Herbst die neuen Krankenkassenprämien veröffentlicht, beginnt für viele Versicherer buchstäblich die Zeit des Kundenfangs, teils mit unlauteren Mitteln. So werden Versicherer zum Beispiel unter dem Vorwand einer Umfrage über ein Callcenter dubioser Vermittler kontaktiert, um an ihre Daten zu gelangen. Am 14. August 2024 hat der Bundesrat die Verordnung über die Regulierung der Versicherungsvermittlertätigkeit verabschiedet. Damit wird die telefonische Kaltakquise per 1. September 2024 allen Versicherern untersagt. Für die Agrisano ist das nichts Neues. Sie hat noch nie Vermittler beschäftigt und zahlt auch keine Provision für Versicherungsvermittlung. Stattdessen setzt sie auf Vertrauen und langjährige Kundenbindung – dank der engen Zusammenarbeit mit den Agrisano-Regionalstellern. Mit dem Gütesiegel «Sauberer Kundenwerbung» werden Versicherer wie die Agrisano ausgezeichnet, die bei der Telefon- und E-Mail-Werbung die Regeln des Gesetzes gegen unlauteren Wettbewerb einhalten. Das Siegel «Keine Telefonwerbung» bestätigt, dass auf die telefonische Akquise von Neukundinnen und -kunden komplett verzichtet wird. Werbeanrufe sind in der Schweiz grundsätzlich verboten, sofern die Nummer nicht im Telefonverzeichnis steht oder mit einem Sterneintrag versehen ist. Zulässig sind Werbeanrufe nur, wenn sie ausdrücklich akzeptiert wurden oder wenn man bereits Kunde eines Unternehmens ist. Telekom-Anbieter sind zudem gesetzlich verpflichtet, ihrer Kundschaft einen Filter anzubieten, der Werbeanrufe blockiert bzw. deutlich verringert. Anleitungen dazu findet man auf www.konsumentenschutz.ch. Wer sich in Versicherungsfragen seriös beraten lassen will, findet bei den Agrisano-Regionalstellen, die den kantonalen Bauernverbänden angegliedert sind, eine kompetente und verlässliche Anlaufstelle.

*Der Autor ist Leiter Kommunikation und Zentrale Dienste bei der Agrisano.