

Es steckt mehr dahinter, als man denkt

Betriebswirtschaft / Um nicht böse überrascht zu werden, sollte man sich bei der Hofübergabe nicht nur mit dem Ertragswert befassen.

BRUGG Im Winter/Frühling ist die Zeit der Hofübergaben. Auch wenn die Liegenschaften den Hofübernehmenden seit Jahren bekannt sind, lohnt es sich, sich auch mit anderen Eigenschaften als nur dem Ertragswert zu befassen. Grundbucheinträge, Baubewilligungen und ein Blick in öffentlich-rechtliche Vorschriften lohnen sich, um nicht zu einem späteren Zeitpunkt überrascht zu werden.

Grundbuch und Belege

Im Grundbuch wird das Grundstück mit Grundstücksnummer, Fläche, Kulturarten, Gebäude und Angaben zu den Eigentümern beschrieben. Anschliessend folgen Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechte.

Im Grundbuchauszug sind Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten/Grundlasten nur stichwortartig enthalten. Die dazugehörigen Verträge sind im Grundbuch als «Belege» hinterlegt. In diesen wird genauer umschrieben, was der Eintrag bedeutet. Sind Belege nicht mehr vorhanden, können diese beim Grundbuchamt gegen eine Gebühr bestellt werden.

Anmerkungen: Sie dienen der Orientierung über privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse. Bei einer vorhandenen Grundbuchan-



Vor einem Kauf eines Grundstücks sollte überprüft werden, ob vorhandene Bauten und Anlagen bewilligt sind und bestimmungsgemäss/rechtmässig genutzt werden.

(Symbolbild Miriam Kolmann)

merkung kann sich niemand darauf berufen, das angemerkte Rechtsverhältnis nicht gekannt zu haben. Anmerkungen sind beispielsweise Meliorationsgrundstück/Güterzusammenlegung, Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot, Veräusserungsbeschränkungen bei Vorbezug von Mitteln der beruflichen Vorsorge, Denkmalschutz, Reglement Stockwerkeigentümerschaft, Beseitigungsrevers von Bauten.

Vormerkungen: sind persönliche Rechte (z. B. Gewinnanteilsrecht, Vorkaufsrecht, Rückkaufsrecht, Mietverträge), Verfügungsbeschränkungen (z. B. Pfändung) oder vorläufige Ein-

tragungen (z. B. Bauhandwerkerpfandrecht).

Dienstbarkeiten: Diese können bei Grundstücken als Grunddienstbarkeit (z. B. Baurecht, Fuss- und Fahrwegrechte) oder Personaldienstbarkeit (z. B. Wohnrecht, Nutzniessung) eingetragen werden.

Notar im Zweifel fragen

Oft werden Grundbucheinträge nicht verstanden oder falsch interpretiert. Im Zweifelsfall soll nicht gezögert werden die Notarin oder eine Fachperson um Erklärung zu bitten. Auch ist es kein Problem fehlende Belege zu beschaffen, sollten diese nicht vorliegen. Der Notar ist dazu da,

die Parteien über Unklarheiten aufzuklären. Für einen Käufer ist es wichtig, den Inhalt eines Kaufvertrages zu verstehen. Die Käuferin kann sich später nicht auf Irrtum berufen, wenn er Grundbucheinträge falsch interpretiert oder schlicht nicht beachtet hat. In einem Gerichtsfall ist ein Investor unterlegen, der ein Baulandgrundstück zur Überbauung gekauft hat, diese aber wegen einer Baubeschränkung gar nicht möglich ist. Der Käufer hat diesen Grundbucheintrag beim Kauf nicht beachtet.

Rechtliche Vorschriften

Bei der Nutzung von Grundstücken gilt im Allgemeinen, sich an

den vom Gesetzgeber und den Behörden geschaffenen Rechtsrahmen zu halten. Alle solchen Gesetze, Verordnungen und Vorschriften, die Einschränkungen schaffen, werden als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Öreb) bezeichnet. Heutige und künftige Eigentümerinnen und Eigentümer müssen sich über die Beschränkungen ihres Grundstücks informieren. Seit einiger Zeit verfügen alle Kantone über ein Öreb-Kataster (siehe Link).

Der Öreb-Kataster vereinfacht die Abklärung, der für das Grundstück geltenden Vorschriften. Vorher musste an verschiedenen Stellen nachgesucht wer-

den. Der Öreb-Kataster wird ständig weiterentwickelt. Es empfiehlt sich zudem auch immer ein Blick ins Geoportale des Kantons zu werfen.

Rechtmässige Bauten

Vor einem Kauf eines Grundstücks sollte überprüft werden, ob vorhandene Bauten und Anlagen bewilligt sind und bestimmungsgemäss/rechtmässig genutzt werden. Nicht immer entsprechen vorhandene Gebäude und Nutzungen der letzten Baubewilligung. Oft sind nach Jahren die rechtmässig erlassenen Auflagen von Baubewilligungen dem Grundeigentümer nicht mehr präsent. Auflagen können beispielsweise Nutzungseinschränkungen oder ein Rückbaurevers sein. Bei der Einreichung eines Baugesuchs wird die Bewilligungsbehörde die früheren Bewilligungen und Nutzungen überprüfen. Nicht bewilligte Nutzungsänderungen können grössere Investitionen, in Zusammenhang mit den aktuell geltenden gesetzlichen Grundlagen, verursachen.

Brauchen Sie Unterstützung bei einem Liegenschaftsverkauf oder -kauf? Agriexpert hilft gerne weiter (Tel. 056 462 52 71).

August Köppli, Agriexpert

Informationen zum Öreb-Kataster: www.cadastre.ch/de/oereb.html

Wo besteht Verbesserungsbedarf auf dem Hof?

Management / Mit der Software Agrico Calc lassen sich die Vollkosten aller Betriebszweige berechnen und mit anderen Betrieben sogar vergleichen.

LINDAU Eine nachhaltig gestaltete Produktion vermag sowohl den unmittelbaren finanziellen Bedarf als auch die Vorsorge der Bauernfamilie zu decken. Deshalb lohnt es sich zu beurteilen, in welchem wirtschaftlichen Umfeld und mit welcher Arbeitsbelastung dies erreicht wird, auch im Hinblick auf die künftigen Herausforderungen. Dies vermag die Software Agrico Calc der Agridea, die auch einen Vergleich mit anderen Betrieben ermöglicht.

Management optimieren

Agrico Calc ist ein Excel-Software-Tool, das speziell für die Be-

dürfnisse der Betriebe entwickelt wurde. Mit der neuen Version 3.0 können Landwirtinnen und Landwirte, aber auch Organisationen, Beratungsdienste sowie Schulen auf übersichtliche Weise die Buchhaltung überprüfen und analysieren. Die Resultate dienen dann als fundierte Grundlagen für das Betriebsmanagement.

So funktioniert Agrico Calc

Betriebsleiter(innen) geben ihre Buchhaltung und zusätzliche technische Daten wie Tierbesatz, Futtermittelverbrauch, Arbeitsaufwand etc. in die Tabellenblätter ein. Das Programm berechnet

daraus die Vollkosten der ausgewählten Betriebszweige, den Arbeitsverdienst pro Stunde und weitere Kennzahlen. Die Version 3.0 folgt bei der Datenerfassung dem neuen Kontenplan KMU-Landwirtschaft, was die Dateneingabe wesentlich erleichtert. Aber auch die Buchhaltung nach alter Rechnungslegung kann damit schneller eingegeben und überprüft werden.

Vergleichsmöglichkeiten

Der grösste Vorteil gegenüber vergleichbaren Tools liegt darin, dass mit Agrico Calc die Vollkosten sämtlicher Zweige eines Betriebs berechnet und diese mit-

einander verglichen werden können. Dies gilt auch für Betriebszweige, die ungewöhnlich sind oder in der neuen Rechnungslegung als «Nebenbetriebszweige» bezeichnet werden. Die Resultate können anschliessend über ein Jahr oder mehrere Jahre verglichen werden, sowohl innerbetrieblich zwischen verschiedenen Zweigen als auch überbetrieblich. Das Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung Landwirtschaft Luzern (BBZN) sammelte und bereitete die Vergleichszahlen auf. Gleichzeitig verfügt das BBZN auch über viel Erfahrung bei der Anwendung, wie Thomas Haas vom

BBZN schildert: «Vergleiche führen oft zu lebhaften Diskussionen in unseren Schulklassen und Arbeitskreisen und regen an, die eigene Bewirtschaftung zu überprüfen und zu verbessern. Sie machen rentablere und unrentablere Arbeiten transparent und lassen sich so gegeneinander abwägen. Die überbetrieblichen Vergleiche geben z. B. Hinweise auf die Auswirkungen unterschiedlicher Bewirtschaftungen oder den Einsatz von Produktionsmitteln.»

Kosten und Grundkurse

Agrico Calc ist erhältlich ab 165 Franken. Grundkurse zur

Software (ab Fr. 230.- pro Tag) wird die Agridea wieder ab 2022 durchführen.

Die Software ist aus der Zusammenarbeit zwischen der Agridea und einer Begleitgruppe bestehend aus der Fondation rurale interjurassienne FRIJ, dem BBZN, dem Strickhof Zürich, dem Inforama Bern, der Agrilogie, Proconseil Waadt, und dem Landwirtschaftlichen Beratungszentrum Grangeneuve Freiburg entstanden.

Marlis Ammann, Agridea

Infos, Bestellung und Kurse: <https://url.agridea.ch/agrico-d>



Die Agridea wird voraussichtlich im Frühjahr 2022 wieder Grundkurse zur Software Agrico Calc anbieten.

(Bild Agridea)

«Man erkennt schnell, ob die eigenen Ziele erreicht wurden»

Roman Fleischli, wie haben Sie bisher Ihre Vollkostenrechnung durchgeführt?

Roman Fleischli: Bisher haben mein Bruder Pius und ich nur die Buchhaltungszahlen aufeinander gelegt und miteinander verglichen. Das war nie so aussagekräftig wie die Vollkostenrechnung, mussten wir feststellen. Die letzte Vollkostenrechnung haben wir vor sieben Jahren gemacht, als wir den Betrieb umstrukturiert haben.

Was erwarten Sie von einer Vollkostenrechnung?

Ich erwarte u. a. Aussagen über die Höhe des Stundenlohns, welche Einnahmen und Ausgaben ich habe und wo zu viel und zu wenig rein kommt.

Hatten Sie Hilfe mit der Software Agrico Calc?

Im Rahmen eines Hofgesprächs kam es zustande, dass Thomas Haas vom BBZN Hohenrain für uns die Vollkostenrechnung mit Agrico Calc vorgenommen hat. Die Ergebnisse wurden dann mit uns besprochen.

Was ist Ihnen dabei positiv aufgefallen?

Man setzt sich mehr mit den Zahlen der Buchhaltung auseinander, erkennt schnell die Schwächen aller Betriebszweige und sieht, ob der Betrieb sich entwickelt, die Ziele erreicht wurden oder noch Verbesserungsbedarf besteht. Auch spart man sicher viel Zeit am PC, weil die Software schon alle

NACHGEFRAGT



Roman Fleischli

Roman Fleischli (BG-Partner von Pius Fleischli) produziert Käse, hält Schweine und Galtsauen und betreibt Ackerbau. Im vergangenen Jahr kam er das erste Mal mit Agrico Calc im Rahmen des Hofgesprächs in Kontakt.

erforderlichen Tabellen zur Berechnung der Vollkosten enthält.

Und was hat Ihnen weniger gefallen?

Es liegen nicht so viele Vergleichszahlen von anderen Käsebetrieben vor. Aber das hat weniger mit der Software zu tun.

Würden Sie die Vollkostenrechnung wieder mit Agrico Calc machen?

Wir haben es uns für 2023 vorgenommen. Da schreckt uns auch der Preis von Fr. 165.- für die Software nicht ab. Diesmal möchten wir aber die Vollkostenrechnung selbst vornehmen. Ein Kurs ist dabei sicher hilfreich. Interview: ke