

Überbetriebliche Gebäudeinvestition / Detailbeschrieb

Was ist eine überbetriebliche Gebäudeinvestition?

Bei der überbetrieblichen Gebäudeinvestition entscheiden sich zwei oder mehrere Partner/innen für die Erstellung, Anschaffung oder Erweiterung einer Produktionsstätte, die gemeinschaftlich genutzt werden soll. Die Partner/innen können dies auf unterschiedliche Weise erreichen:

- Das Gebäude verbleibt im Eigentum eines einzigen Partners/einer einzigen Partnerin. Die anderen Partner/innen beteiligen sich durch langfristige Darlehen am Projekt.
- Gemeinsamer Bau im Rahmen eines unselbständigen Baurechts auf der Parzelle einer Partnerin oder eines Partners.
- Gemeinsamer Bau im Rahmen eines selbständigen Baurechts auf einer dafür errichteten Baurechtsparzelle.
- Gemeinschaftlicher Kauf einer für den geplanten Bau optimale Parzelle in Miteigentum oder Gesamteigentum.

Die beiden letztgenannten Varianten können

- als einfache Gesellschaft (Betriebsgemeinschaft) oder
- als Juristischen Person (insbesondere AG, GmbH) oder
- im Miteigentum realisiert werden.

Beweggründe für eine gemeinschaftliche Investition können unterschiedlich sein. So kann es sein, dass mehrere Landwirtinnen und Landwirte aufgrund veränderter Produktionsbedingungen neue Stallungen benötigen, oder aber gerne ihren Betrieb erweitern, spezialisieren möchten. Finden sich zwei oder mehrere Berufskolleg/innen aufgrund ihres Austausches für die Realisation eines gemeinschaftlichen Projektes, so kann das viele Vorteile mit sich bringen. Baukosten können gespart, Risiken breiter abgestützt und Erfolge vergrössert werden.

Eine überbetriebliche Gebäudeinvestition setzt immer auch voraus, dass die gemeinschaftlich errichtete Baute gemeinsam genutzt wird. Diese Nutzung muss schriftlich geregelt werden. Es kann sein, dass es sich dabei um einfache Schriftlichkeiten, wie Nutzungsvereinbarungen handelt oder aber gar um die gemeinsame Bewirtschaftung in Form einer Gemeinschaft.

Werden Baurechte errichtet oder juristische Personen gegründet, so sind öffentliche Urkunden notwendig.

Empfehlung: Die Beteiligung an einem gemeinschaftlichen Gebäude und die damit verbundene Gründung einer Betreibergemeinschaft sollten gut überlegt sein. Die folgenden Themen helfen bei der Entscheidungsfindung:

- a) Ziel der Zusammenarbeit (Strategie)
- b) Ziele der gemeinsamen Investition (überprüfbar, verständlich, kurz)
- c) Finanzialer Rahmen (Finanzierung)
- d) Nutzung und Nutzungsanteile
- e) Nutzungsentgelte
- f) Wirtschaftlichkeit, Tragbarkeit (gibt es auch eine – günstigere - Alternative)
- g) Folgeinvestitionen

Eine Begleitung dieses Klärungsprozesses durch eine Beratungsperson ist empfehlenswert. Die Auswirkungen einer Kooperation auf Einkommen, Finanzlage, Steuern, Arbeitsorganisation etc. für alle beteiligten Gesellschafterinnen und Gesellschafter müssen gut abgeklärt und anschliessend die vertraglichen Grundlagen erarbeitet werden.

Vor- und Nachteile der überbetrieblichen Investition

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> + Senkung von Baukosten durch Grösseneffekte. + Grössere Auswahl an möglichen Betriebsstandorten. + Bessere Nutzung der Ökonomiegebäude respektive Reduktion von Gebäudekapital und -kosten je Produktionseinheit. + Schonender Umgang mit Ressourcen. + Spezialisierungsmöglichkeiten. + Beschaffungsvorteile dank grösseren Bezugsmengen beim Bau. + Senkung der jährlichen Strukturstückkosten. + Teilen von Risiko und Verantwortung. + Mehr Freizeit und Entlastung möglich durch das Aufteilen von Arbeitslast und Verantwortung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Langfristige Bindung als Miteigentümer oder Miteigentümerin. - Verpflichtung zu Zusammenarbeit und Einhaltung von Kommunikationsgrundsätze. - Einschränkung der Selbstständigkeit und der individuellen Entscheidungsfreiheit. - Es besteht ein gewisses Investitionsrisiko, das aber in Zusammenhang mit der getätigten Investitionssumme und der Investitionsweise steht. - Erhöhtes Haftungsrisiko (solidarisch für die finanzielle Verpflichtungen Gemeinschaft).

Welche Rechtsform hat eine gemeinsame Gebäudeinvestition?

Errichten mehrere Landwirtinnen und Landwirte eine gemeinsame Baute, so haben sie ohne äusserlich klar erkennbare Anteile eine gemeinsame Sache im Eigentum. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) definiert diesen Sachverhalt in Artikel 646 als Miteigentum. Es ist wichtig, die dazu geltenden Bestimmungen über das Miteigentum zu kennen. Es ist empfehlenswert, bei einem baulichen Vorhaben Vereinbarungen über die Erstellung, Nutzung und Auflösung des Miteigentums vertraglich zu regeln. Weitere Informationen zu den rechtlichen Grundlagen des Miteigentums sind dem Dokument

→ [Überbetriebliche Gebäudeinvestitionen Rechtsgrundlagen \(PDF\)](#) zu entnehmen.

Weil die Zusammenarbeit der Gesellschafter in einer Betriebsgemeinschaft im Besten Falle eine mittel- bis langfristige, gemeinsame Bewirtschaftung mehrerer Betriebe voraussetzt, muss der überbetriebliche Zusammenschluss rechtlich, aber auch organisatorisch gut geregelt sein. So lassen sich die Risiken der beteiligten Betriebe möglichst gut absichern. Die schweizerische Gesetzgebung stellt für solche Geschäftsmodelle verschiedene Rechtsformen zur Auswahl, deren Rahmenbedingungen im Obligationenrecht (OR) festgelegt sind.

Mehr Infos zu den Rechtsfragen bei überbetrieblichen Gebäudeinvestitionen:

→ [Überbetriebliche Gebäudeinvestitionen Rechtsgrundlagen \(PDF\)](#)

Mehr Infos zu den vertraglichen Regelungen für überbetrieblichen Gebäudeinvestitionen:

→ [Überbetriebliche Gebäudeinvestitionen Vertragsvorlagen \(PDF\)](#)

Beratungsangebote Rund um Fragen zu überbetrieblichen Gebäudeinvestitionen:

→ [Anlaufstellen und Adressen \(Link\)](#)

Praxisbeispiele von überbetrieblichen Gebäudeinvestitionen:

→ [Überbetriebliche Gebäudeinvestitionen Praxisbeispiele \(PDF\)](#)