

Sitzung vom 27. Mai 2015

559. Anfrage (Kulturlandkauf)

Die Kantonsräte Hans Egli, Steinmaur, Beat Huber, Buchs, und Robert Brunner, Steinmaur, haben am 23. März 2015 folgende Anfrage eingereicht:

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht regelt den Handel mit landwirtschaftlichen Grundstücken. Dieses Gesetz bezweckt die Förderung des bäuerlichen Grundeigentums, stärkt die Stellung der Selbstbewirtschafter und bekämpft übersetzte Preise für landwirtschaftliche Böden. Im Gesetz sind auch kantonale und bundesrechtliche Vorkaufrechte geregelt, sowie Ausnahmen, namentlich auch für Realersatz.

Das Bundesamt für Strassen ASTRA kaufte vor kurzem in Dällikon ein landwirtschaftliches Grundstück. Dieser Landhandel wirft einige grundsätzliche Fragen auf.

Das Amt für Landschaft und Natur (ALN) muss jeden Kulturlandkauf bewilligen. Der Kanton Zürich übt somit die Kontrollfunktion über den Kulturlandhandel aus.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie ist der genaue rechtliche Ablauf beim ALN als Bewilligungsbehörde im konkreten Fall Dällikon? Ist dies das ordentliche Verfahren, wenn die öffentliche Hand Kulturland kaufen will?
2. Beim Kulturlandkauf muss der Käufer dem Landwirtschaftsamt die Kaufbegründung mitteilen. Was war die Kaufbegründung des ASTRA beim Kulturlandkauf in Dällikon? Nach unserer Einschätzung wird auf dieser Parzelle keine nationale Infrastruktur gebaut. Wie hoch war der Kaufpreis, der dafür bezahlt wurde?
3. Gibt es beim Kaufgesuch durch die öffentliche Hand Kriterien für eine Bewilligung und wie lauten diese? Wie unterscheiden sich diese Kriterien im Vergleich zum Kaufgesuch von Selbstbewirtschaftern?
4. Teilt der Regierungsrat die Ansicht, dass insbesondere Ausnahmen gemäss Art. 62 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) restriktiv und mit der Begründung der Standortgebundenheit zu erteilen sind?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Hans Egli, Steinmaur, Beat Huber, Buchs, und Robert Brunner, Steinmaur, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Der Landkauf in Dällikon durch das Bundesamt für Strassen (ASTRA) diente dem Erwerb von Realersatzland im Zusammenhang mit dem Projekt Ausbau der Nordumfahrung Zürich. Gemäss Art. 26 des Bundesgesetzes vom 8. März 1960 über die Nationalstrassen (SR 725.11) erteilt das zuständige Departement mit der Plangenehmigung für das Ausführungsprojekt einer Nationalstrasse sämtliche nach Bundesrecht erforderlichen Bewilligungen; zusätzliche kantonale Bewilligungen sind nicht erforderlich. Aufgrund dieser Bestimmung war im erwähnten Fall kein kantonales Bewilligungsverfahren nach dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) erforderlich. Eine analoge Regelung findet sich auch im Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (SR 742.101, Art. 18 Abs. 3).

Bewilligungsfrei ist auch der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch den Kanton oder eine Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse (Art. 62 Bst. h BGBB). In allen übrigen Fällen ist der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch das Gemeinwesen bewilligungspflichtig. Bewilligungsinstanz ist das Amt für Landschaft und Natur.

Ein Erwerb durch das Gemeinwesen ist nach Art. 65 Abs. 1 BGBB zu bewilligen, wenn er

- a. zur Erfüllung einer nach Plänen des Raumplanungsrechts vorgesehenen öffentlichen Aufgabe benötigt wird;
- b. als Realersatz bei Erstellung eines nach Plänen des Raumplanungsrechts vorgesehenen Werkes dient und ein eidgenössisches oder kantonales Gesetz die Leistung von Realersatz vorschreibt oder erlaubt.

Zu Frage 2:

Wie erwähnt, gab es für den Landerwerb in Dällikon durch das ASTRA kein kantonales Erwerbsbewilligungsverfahren. Gemäss Auskunft des ASTRA soll das Land als Realersatz, für ökologische Ausgleichsmassnahmen oder für Bodenaufwertungsmassnahmen für Fruchtfolgeflächen dienen. Der Kaufpreis betrug Fr. 8.95 pro m².

Zu Frage 3:

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken im Geltungsbe-
reich des BGGB ist grundsätzlich Selbstbewirtschaftern vorbehalten
(Art. 63 BGGB). Gemeinwesen können definitionsgemäss nicht Selbst-
bewirtschafter sein. Wenn ein Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde)
aber zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe auf landwirtschaftlichen
Boden angewiesen oder Realersatzbeschaffung für die öffentliche Auf-
gabenerfüllung notwendig ist, hat es unter bestimmten Voraussetzungen
die Möglichkeit, solchen Boden zu erwerben (Art. 65 BGGB). Im Zent-
rum steht die Erstellung von Infrastrukturprojekten (Strassen, Bahnen,
Leitungen und andere raumwirksame Vorhaben, die sach- oder richtplan-
mässig erfasst sind). Art. 65 Abs. 1 Bst. a BGGB ermöglicht, direkt be-
anspruchtes Land zu erwerben, obwohl dieses (noch) dem BGGB unter-
stellt ist. Art. 65 Abs. 1 Bst. b BGGB gestattet dem Gemeinwesen zusätz-
lich den Erwerb von Realersatzland, das den durch die Erstellung eines
Werkes betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zum
Tausch angeboten werden kann. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung
verlangt eine restriktive Bewilligungspraxis. So ist der Erwerb für noch
nicht räumlich konkretisierte Realersatzbedürfnisse, etwa die Beschaf-
fung von strategischen Landesreserven durch eine Gemeinde, nicht bewil-
ligungsfähig. Für nicht beanspruchtes Land ist eine Rückveräusserungs-
pflicht als Auflage mit zeitlichen Vorgaben in die Erwerbsbewilligung
aufzunehmen.

Zu Frage 4:

Art. 62 BGGB nennt die Tatbestände, die den Erwerb landwirtschaft-
licher Gewerbe oder Grundstücke zulassen, ohne dass ein Bewilligungs-
verfahren durchgeführt werden muss (Erbgang, Erwerb durch nahe Ver-
wandte, Mit- oder Gesamteigentümer usw.). Die Aufzählung ist abschlies-
send, und es besteht kein Ermessensspielraum. Zuständig für die Beurtei-
lung der Bewilligungsfreiheit ist das Grundbuchamt.

In allen übrigen Fällen ist ein Bewilligungsverfahren nach BGGB durch-
zuführen. Grundsätzlich kann ein landwirtschaftliches Grundstück nur
erwerben, wer Selbstbewirtschafter (Art. 9 BGGB) ist, wenn kein über-
setzter Preis vereinbart wurde und das zu erwerbende Grundstück im orts-
üblichen Bewirtschaftungsbereich des Gewerbes der Erwerberin oder
des Erwerbers liegt (Art. 63 BGGB). Eine Erwerbsbewilligung an eine
Nichtselbstbewirtschafterin oder einen Nichtselbstbewirtschafter kann
nur in Ausnahmefällen erteilt werden. Um eine Ausnahmewilligung zu
erhalten, muss die Erwerberin oder der Erwerber einen wichtigen Grund
nachweisen können. Dieser muss so gewichtig sein, dass er ein Abweichen

vom Selbstbewirtschaftungsprinzip zu rechtfertigen vermag. Art. 64 Abs. 1 Bst. a–g BGGB nennt beispielhaft eine Reihe solcher Gründe. Daraus geht klar hervor, dass die Generalklausel des «wichtigen Grundes» in zurückhaltender Weise konkretisiert werden muss (statt vieler BGE 133 III 562 E. 4.4 S. 565 ff. = Pra 2008 Nr. 42). Auch die reichhaltige gerichtliche Rechtsprechung zu Art. 64 BGGB verlangt eine restriktive Bewilligungspraxis.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi