

Sitzung vom 19. August 2015

785. Anfrage (Verkauf Landwirtschaftsbetriebe «Guldenen»)

Die Kantonsräte Martin Haab, Mettmensstetten, und Michael Welz, Oberembranch, haben am 27. April 2015 folgende Anfrage eingereicht:

Die Zürcher Kantonalbank (ZKB) hat die beiden Landwirtschaftlichen Betriebe «Guldenen» in den Gemeinden Egg und Maur in den letzten Wochen verkauft. Die ZKB veräusserte die 56 Hektaren Land an eine Immobilienfirma, die im Besitz von Devisenhändler Urs E. Schwarzenbach ist. Schwarzenbach wiederum ist Hauptaktionär der Dolder AG, die das Luxushotel «The Dolder Grand» in Zürich betreibt. Laut BGGB Art. 63 setzt der Kauf von Landwirtschaftsland eine Selbstbewirtschaftung durch den Käufer voraus. Der Kauf von landwirtschaftlichen Flächen muss durch den Kanton bewilligt werden.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Regierungsrat zu folgenden Fragen Auskunft zu geben:

1. Wurden die Betriebe Guldenen durch die ZKB öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben?
2. Bestand von Seiten von selbstbewirtschaftenden Landwirten ein Interesse am Kauf der Liegenschaften oder Teilen davon?
3. Wie oft werden im Kanton Zürich Bewilligungen zum Erwerb von Landwirtschaftsland erteilt, die eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung gewähren?
4. Wie ist in Bezug auf die Ausnahmetatbestände die Praxis im Kanton Zürich? Es ist vollständig darzulegen, welche Ausnahmetatbestände angewendet werden, da die Aufzählung nach Art. 64 BGGB nicht abschliessend ist.
5. Wie oft kommen öffentliche Ausschreibungen für landwirtschaftliches Land oder für ein landwirtschaftliches Gewerbe vor, wenn es also keine vorzugsberechtigten Personen gibt oder diese kein Kaufinteresse anmelden?
6. Wann sind die Voraussetzungen erfüllt, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe zerschlagen wird, also Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot gewährt werden, damit umliegende landwirtschaftliche Gewerbe sich arrondieren können?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Martin Haab, Mettmenstetten, und Michael Welz, Oberembrach, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Die Wahl des Käufers eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks ist ausschliesslich Sache der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers. Wenn dies mittels einer Ausschreibung geschieht, ist das für den Vollzug des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) zuständige Amt für Landschaft und Natur (ALN) daran nicht beteiligt. Das ALN kommt erst im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ins Spiel, wenn es zu prüfen hat, ob die Erwerberin oder der Erwerber die Voraussetzungen des BGBB, insbesondere die Selbstbewirtschaftungskriterien, erfüllt.

Anders verhält es sich, wenn eine Erwerbsbewilligung gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. f. BGBB beantragt wird. Nach dieser Bestimmung kann ausnahmsweise der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes oder Gewerbes durch einen Nichtselbstbewirtschafter bewilligt werden, wenn trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis kein Angebot eines Selbstbewirtschafters vorliegt. Bei diesen Verfahren prüft das ALN, ob das Ausschreibungsverfahren rechtmässig vorgenommen worden ist.

Das ALN hat vom Verkauf der «Guldenen» erst im Rahmen des Erwerbsbewilligungsgesuches Kenntnis erhalten. Die Bewilligung wurde aufgrund von Art. 64 Abs. 1 Bst. a BGBB erteilt. Danach ist eine Erwerbsbewilligung an einen Nichtselbstbewirtschafter zu erteilen, wenn der Erwerb dazu dient, ein Gewerbe, das seit Langem als Ganzes verpachtet ist, als Pachtbetrieb zu erhalten, einen Pachtbetrieb strukturell zu verbessern oder einen Versuchs- oder Schulbetrieb zu errichten oder zu erhalten. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Pachtbetriebe. Es liegen langfristige Pachtverträge vor, die vom ALN geprüft und deren Pachtzinse genehmigt worden sind (Art. 42 Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht, SR 221.213.2). Damit sind die Bewilligungsvoraussetzungen von Art. 64 Abs. 1 Bst. a BGBB erfüllt.

Zu Frage 2:

Der Regierungsrat hat keine Kenntnis, ob weitere Interessenten am Auswahlverfahren der Zürcher Kantonalbank (ZKB) beteiligt waren.

Zu Frage 3:

Das ALN erlässt jährlich rund 300 Erwerbsbewilligungen. Der Anteil, der an Nichtselbstbewirtschafter erteilt wird, schwankt zwischen 10% und 20%. Der Flächenanteil beträgt aber lediglich rund 5%, da bei Erwerbsbewilligungen an Nichtselbstbewirtschafter in der Regel eher kleinere Flächen betroffen sind.

Zu Frage 4:

Eine Erwerbsbewilligung an Nichtselbstbewirtschafter ist zu erteilen, wenn wichtige Gründe vorliegen (Art. 64 Abs. 1 BGGb). Dieser Ermessensspielraum ermöglicht die Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls und ist in Würdigung der in den ausdrücklich genannten Ausnahmetatbeständen (Art. 64 Abs. 1 Bst. a–g BGGb) zum Ausdruck gebrachten Wertung auszuüben. Die Praxis stellt auf die agrarpolitischen Ziele des BGGb ab und ist sehr restriktiv.

Die Gründe für Ausnahmbewilligungen, die über den Katalog von Art. 64 Abs. 1 Bst. a–g hinausgehen, sind sehr unterschiedlich und werden statistisch nicht erfasst. Immerhin sind zwei Gründe zu nennen, die hin und wieder zu einer solchen Bewilligung führen: So wird der Tausch eines Grundstückes im Eigentum eines Nichtselbstbewirtschafters mit jenem eines Selbstbewirtschafters unter diesem Titel bewilligt, wenn der Abtausch mittels Vergrößerung der Eigenlandfläche oder Verbesserung der Arrondierung die Situation des Selbstbewirtschafters verbessert. Ebenso steht den Gemeinden und dem Kanton an Grundstücken in der Freihalte- und Erholungszone ein kantonales gesetzliches Vorkaufsrecht zu (§ 64 Planungs- und Baugesetz, LS 700.1). Das Vorkaufsrecht kann allerdings nicht ausgeübt werden, wenn der Erwerber das Grundstück selber landwirtschaftlich bewirtschaftet. Diese Ausnahmegründe kommen etwa fünf Mal pro Jahr zur Anwendung.

Zu Frage 5:

Bei öffentlichen Ausschreibungen gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGGb melden sich oft Selbstbewirtschafter. In solchen Fällen wird der Erwerb durch einen Nichtselbstbewirtschafter nicht bewilligt. Dass sich kein Selbstbewirtschafter interessiert, kommt bei etwa fünf Ausschreibungen pro Jahr vor. Dabei geht es meist um kleinere, für die landwirtschaftliche Nutzung unattraktive Grundstücke, jedoch nie um ganze Gewerbe.

Zu Frage 6:

Die Auflösung eines ganzen landwirtschaftlichen Gewerbes kann nach Art. 60 Abs. 2 BGG bewilligt werden, wenn

- a. die Realteilung überwiegend dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern;
- b. keine vorkaufs- oder zuweisungsberechtigte Person innerhalb der Verwandtschaft das Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen will oder keine andere Person, die in der Erbteilung die Zuweisung verlangen könnte (Art. 11 Abs. 2 BGG), das Gewerbe zur Verpachtung als Ganzes übernehmen will; und
- c. der Ehegatte, der das Gewerbe zusammen mit dem Eigentümer bewirtschaftet hat, der Realteilung zustimmt.

Diese Auflösungsgründe geben nur Anspruch auf eine Bewilligung für eine Ausnahme vom Realteilungsverbot. Das Zerstückelungsverbot, wonach landwirtschaftliche Grundstücke nicht in Teilstücke unter 25 Aren geteilt werden dürfen (Art. 58 Abs. 2 BGG), benötigt zusätzliche Ausnahmegründe (Art. 59 und 60 Abs. 1 BGG).

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

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi