

Vernehmlassung zur Umsetzung der Motion 22.4253 Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+

Procédure de consultation sur la mise en œuvre de la motion 22.4253 Découpage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+

Procedura die consultazione sull'attuazione della mozione 22.4253 Disgiungere il diritto fondiario rurale dalla PA22+

Organisation / Organizzazione	Kanton Zürich
Adresse / Indirizzo	Postfach, 8090 Zürich
Datum / Date / Data	4. Dezember 2024

Wir bitten Sie, keine Formatierungsänderungen im Formular vorzunehmen und kein Bild einzufügen. Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme als **Word-Dokument** elektronisch an gever@blw.admin.ch. Vielen Dank!

Nous vous prions de ne pas modifier le formatage de ce formulaire et de ne pas y insérer d'images. Merci d'envoyer votre prise de position **en format Word** par courrier électronique à gever@blw.admin.ch. Merci beaucoup !

Si prega di non modificare la formattazione del modulo e di non inserire immagini. Vi invitiamo a inoltrare i vostri pareri sotto forma di **documento Word** all'indirizzo di posta elettronica gever@blw.admin.ch. Grazie!

Allgemeine Bemerkungen / Remarques générales / Osservazioni generali:

Die Revision wird im Allgemeinen begrüßt. Sie umfasst Präzisierungen im Gesetz, die der zürcherischen Vollzugspraxis bereits entsprechen oder ihr nicht entgegenstehen. Dadurch wird der Vollzug erleichtert und die bisher teilweise kantonal unterschiedliche Handhabung in der ganzen Schweiz standardisiert. Mit der Revision sollen drei Ziele erreicht werden: die Stärkung der Selbstbewirtschaftung, die Stärkung der Position der Ehegattinnen und Ehegatten und die Stärkung des Unternehmertums. Im erläuternden Bericht fehlen jedoch bei einer Reihe von Anpassungen Erklärungen über die erwünschte Wirkung, die erzielt werden soll. Darüber hinaus wird nicht dargelegt, weshalb die vorgeschlagenen Änderungen diese zu leisten vermögen. Dieser Umstand wird bedauert. Ob die Revision die gesteckten Ziele zu erreichen vermag, bleibt abzuwarten.

Als problematisch werden die Anpassungen hinsichtlich der Landkäufe zugunsten von Schutzinteressen (Art. 62 Bst. h und Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB) erachtet. Angesichts des anerkannten Handlungsbedarfs betreffend Biodiversität und des damit verbundenen Flächenbedarfs für Schutzzwecke ist aus Sicht des Kantons Zürich eine solche Verschärfung nicht angebracht. Die Erforderlichkeit des Nachweises des besseren Schutzes durch die Erwerberin oder den Erwerber würde zudem im Vollzug zu Schwierigkeiten führen. Das Gesetz erfüllt in der geltenden Fassung den Zweck der Stärkung der Selbstbewirtschaftung bereits sehr gut. So zeigen die Auswertungen des Amtes für Landschaft und Natur des Kantons Zürich im Rahmen der Agrarberichte, dass bei zu bewilligenden Handänderungen jährlich nur rund 5% der Flächen zu Schutzzwecken erworben werden, während rund 85% der Flächen an Selbstbewirtschaftende verkauft werden. Der Kanton Zürich beantragt, diese beiden Anpassungen abzulehnen.

Der Kanton Zürich begrüßt grundsätzlich das Ansinnen der Stärkung des Ehegatten bzw. der besseren rechtlichen Absicherung insbesondere der Bäuerinnen. Er verzichtet auf eine detaillierte Stellungnahme zu diesen Revisionsinhalten, da die Änderungen im privatrechtlichen Bereich den Vollzug nicht betreffen. Der Kanton Zürich bezweifelt überdies, dass die Vorschläge zur Stärkung des Unternehmertums die gesteckten Ziele zu erreichen vermögen. Zwar unterstützen die wenigen Anpassungen den Vollzug in Einzelfällen, es ist jedoch fraglich, ob sie auch Wirkung in Richtung einer Stärkung des Unternehmertums erzielen können.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 4 Abs. 2	Beibehaltung geltendes Recht	Der Vorteil bzw. die Auswirkungen der Anpassung sind aus dem erläuternden Bericht nicht ersichtlich. Mit der bestehenden Regelung behalten die im privatrechtlichen Teil des BGBB beim Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben privilegierten Personen all ihre Rechte. Die Höhe der Mehrheitsbeteiligung soll weiterhin bei 51% liegen.
Art. 9 Abs. 1	Der Vorschlag wird unterstützt.	Die Ausführungen im erläuternden Bericht zur Frage der erforderlichen Selbstbewirtschaftung bei grossen Betrieben

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		wird befürwortet. Die Einschätzung, dass es sich dabei um Einzelfälle handle und sich deshalb eine Gesetzesnorm nicht aufdränge, wird jedoch nicht geteilt. Im Kanton Zürich, der über verschiedene grosse und aktive mehrheitlich im Gemüseanbau tätige Betriebe verfügt, kommen solche Erwerbsgesuche regelmässig vor. Dies deutlich häufiger als die neu postulierte Möglichkeit von Art. 60 Abs. 1 Bst. j BGBB (vgl. Bemerkung dazu).
Art. 9 Abs. 3	Der Vorschlag wird unterstützt.	Die Anpassung wird grundsätzlich begrüsst. Sie entspricht der bereits bisher im Kanton Zürich gelebten Bewilligungspraxis.
Art. 18 Abs. 4	Der Vorschlag wird unterstützt.	Diese Anpassung kann zu einer Verteuerung von Hofübernahmen führen. Gleichwohl wird sie als sachgerecht beurteilt und leistet einen Beitrag zur Gerechtigkeit unter den Geschwistern.
Art. 60 Abs. 1 Bst. f	Der Vorschlag wird unterstützt und eine Ergänzung beantragt, dass in diesen Fällen Kleingrundstücke entgegen Art. 2 Abs. 3 dem BGBB unterstellt sind.	Es bleibt offen, ob diese neue Möglichkeit im Kanton Zürich tatsächlich genutzt werden wird. Es liegen keine Anzeichen vor, dass ein massgebliches Bedürfnis danach besteht. Ein neu zu errichtendes Baurecht wird häufig nicht grösser als 25 Aren sein. Das Baurecht wird Gebäude umfassen, die zonenkonforme Nutzungen enthalten. Dieses soll dem BGBB unterstellt sein, unabhängig von der Grösse. Des Weiteren sollte auch die Strukturverbesserungsverordnung (SR 913.1) an die neue Gesetzesbestimmung angeglichen werden.
Art. 60 Abs. 1 Bst. j	Der Vorschlag wird unterstützt.	Die Änderung findet Zustimmung, auch wenn eine Anwendung in der Praxis bezweifelt wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 61 Abs. 1	Der Vorschlag wird unterstützt.	<p>Es wird begrüßt, dass neu auch der Kauf von Aktien bzw. von Stammanteilen einer juristischen Person, deren Hauptaktivum landwirtschaftlich ist, bewilligungspflichtig ist. Ob dies in der Realität funktioniert und die Handelsregisterämter die notwendige Sensibilität aufweisen, wird sich zeigen.</p> <p>Zu prüfen wäre zusätzlich, ob auch Stimmrechte in den Gesetzesentwurf oder die Erläuterungen aufgenommen werden müssten, da es auch Aktien ohne Stimmrecht geben kann.</p>
Art. 62 Bst. h	Beibehaltung des geltenden Rechts	<p>Diese Bestimmung wurde im Zuge der Gewässerinitiative in das BGB eingefügt, um die Umsetzung von Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekten zu erleichtern. Kantone und Gemeinden halten sowohl betreffend zu erwerbenden Umfang an Flächen als auch betreffend Preis Mass. Bereits heute ist der Erwerb von Landwirtschaftsland für Hochwasserschutzmaßnahmen aufwendig und schwierig. Mit der geplanten Revision wird die Aufgabe des Hochwasserschutzes der Kantone und Gemeinden weiter erschwert und unweigerlich auch teurer. Hochwasserschutz erfolgt heute zudem meist Hand in Hand mit ökologischen Aufwertungen. Diese werden somit ebenfalls erschwert. Beides liegt nicht im öffentlichen Interesse. Die Kantone und Gemeinden treten im Rahmen von Wasserbauprojekten nicht als Landhändler auf und sie betreiben keine Spekulation mit dem Boden. Sie bezahlen faire, aber keine übersetzten Bodenpreise, und das erworbene Kulturland wird wieder einer Selbstbewirtschafterin oder einem Selbstbewirtschafter zugeordnet. Oftmals sind von Hochwasserschutz und Revitalisierungsprojekten mehrere Bewirtschaftende betroffen, die alle Realersatz fordern. Ein attraktiver Realersatz kann nur angeboten werden, wenn die Kantone und Gemeinden auch landwirtschaftliche Grundstücke ausserhalb des eigentlichen Projektperimeters erwerben können. Sollte die vorgeschla-</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		gene Änderung von Art. 62 Bst. h BGBB übernommen werden, wäre dieser unkomplizierte Landerwerb nicht mehr möglich. Um ihre vom Bundesrecht vorgeschriebene Aufgabe weiter zu erfüllen, hätten die Kantone und Gemeinden inskünftig keine andere Wahl, als vermehrt und zu Ungunsten der direkt Betroffenen auf Enteignungen setzen zu müssen.
Art. 64 Abs 1 Bst. d und e	Beibehaltung des geltenden Rechts	<p>Die vorgesehene Änderung von Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGBB hätte zur Folge, dass bei fehlender Selbstbewirtschaftung die Erwerbsbewilligung nur noch für Flächen, die in einer Schutzzone nach Art. 17 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) oder im Perimeter eines Objekts von nationaler Bedeutung gemäss dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) liegen, erteilt werden kann. Eine solche Praxis würde die Aufgaben der Kantone im Bereich Natur und Landschaft aus folgenden Gründen stark einschränken und somit behindern.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nicht alle Objekte des Naturschutzes sind Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG (vgl. BGE 147 II 385). – Es gibt auch Naturschutzobjekte von regionaler und lokaler Bedeutung, für deren Schutz und Unterhalt die Kantone gemäss Art. 18b Abs. 1 NHG zuständig sind. – Die vorgesehene Änderung sieht vor, dass die Erwerberin oder der Erwerber zusätzlich nachzuweisen hat, dass die Schutzinteressen des Objekts durch den Kauf langfristig besser gesichert sind. Dieser Nachweis dürfte in der Praxis kaum rechtsgenügend erbracht werden können, was zur Folge hat, dass künftig die Erlangung einer Erwerbsbewilligung bei fehlender Selbstbewirtschaftung praktisch ausgeschlossen ist. Der Vollzug wird stark erschwert. Welche Kriterien zur Prüfung hier angewendet werden sollen, wird nicht dargelegt. <p>Der Kauf von Flächen kann im Bereich Natur und Landschaft</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>ein wichtiges Instrument sein, um die öffentlichen Interessen wahrzunehmen. Entsprechend sieht Art. 13 Abs. 1 NHG vor, dass der Bund den Kantonen im Rahmen der bewilligten Kredite und auf der Grundlage von Programmvereinbarungen globale Finanzhilfen u.a. für den Erwerb von schützenswerten Landschaften und Naturdenkmälern gewähren kann. Beispiele aus der kantonalen Praxis zeigen auch, dass in bestimmten Fällen der Aufwand für Schutz und Unterhalt nach einem Kauf durch die öffentliche Hand bedeutend geringer ist.</p> <p>Im erläuternden Bericht wird die Enteignung mehrmals als Lösungsansatz erwähnt, zumal im Rahmen einer Enteignung der Erwerb nach Art. 62 Bst. e BGBB nicht bewilligungspflichtig ist. Da der Erwerb von Landwirtschaftsfläche durch Kantone zugunsten Natur und Landschaft aufgrund der vorgesehenen Änderungen kaum mehr möglich ist (siehe oben), werden die Erwerbsmöglichkeiten auf den Enteignungstitel reduziert. Es ist allerdings nicht das Ziel, den Gesetzesauftrag des NHG auf der Grundlage von Enteignungen umzusetzen. Eine solche Praxis dürfte auch nicht im Sinne der betroffenen Landeigentümerinnen und Landeigentümer sein und somit die sektorübergreifende Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben im Bereich des NHG erschweren.</p> <p>Die bisherige Praxis hat gezeigt, dass der Kauf von Landwirtschaftsland durch Kantone zugunsten Natur und Landschaft zurückhaltend erfolgt und ausgewogene Lösungen mit den bisherigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern angestrebt und in der Regel auch gefunden werden. Die Auswertungen zeigen, dass rund 5% der durch die Behörde bewilligten Flächen Landhändel infolge Schutz betreffen. Rund 86% der Flächen werden zur Selbstbewirtschaftung gekauft. Das Gesetz erfüllt also die gewünschte Wirkung der Stärkung des bäuerlichen Grundeigentums bereits</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		sehr gut.
Art. 71 Abs 1	Der Vorschlag wird unterstützt.	Diese Änderung wird ausdrücklich befürwortet. Allenfalls sind auch Bedingungen explizit zu erwähnen.
Art. 72 Abs. 1 ^{bis}	<p>Der Vorschlag wird unterstützt und folgende Änderung beantragt:</p> <p>Erweist sich eine Grundbuchberichtigung als unmöglich oder unzweckmäßig, kann die Bewilligungsbehörde andere Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen. Sie kann insbesondere die Veräußerung oder die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken anordnen. In diesem Fall kann der Erwerber nur seine Geshungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.</p>	<p>Immer wieder treten Fälle auf, wo besondere Umstände den zivilen Parteien die Rückabwicklung des Geschäfts verunmöglichen. Solche Umstände können etwa der Tod einer der Vertragsparteien oder die Unmöglichkeit der Finanzierung sein. Es entsteht eine Patt-Situation: Die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnisse sind falsch und bleiben es, weil sie aufgrund der Umstände nicht berichtigt werden können. In solchen Situationen soll die Bewilligungsbehörde, im Einvernehmen mit den betroffenen Parteien und den Zielsetzungen des BGBB, die Berichtigung des Grundbuches auf andere Weise als durch die Rückabwicklung des Kaufgeschäfts anordnen können. Im Vordergrund steht die Veräußerung an eine Selbstbewirtschafterin oder einen Selbstbewirtschafter allenfalls gefolgt oder kombiniert mit einer öffentlichen Ausschreibung (Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGBB).</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist nicht anwendbar, da keine Forderungen einzutreiben sind. Da der Zusatz mit «insbesondere ...» nicht abschliessend ist, bringt er keinen Mehrwert und kann weggelassen werden.</p>
Art. 73 Abs.1 zweiter Satz	Beibehaltung des geltenden Rechts	<p>Viele Betriebe sind nach Investitionen lange Jahre durch hohe Schuldenlasten gebunden. Dies soll nicht noch angezeigt werden – zumindest solange die Verschuldung durch gesetzliche Bestimmungen begrenzt werden soll, womit in der Regel eine Einzelfallprüfung durch die Banken unterbleibt.</p> <p>Die Begründung der Erhöhung mutet seltsam an. Wenn der</p>

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>Grund im zu tiefen Ertragswert liegt, würde sich eine Anpassung des Ertragswerts im Rahmen der nächsten Revision der Schätzungsanleitung aufdrängen. Ebenso unbeholfen wirkt die Argumentation, dass sich durch die zusätzliche Möglichkeit die Gewerbe nicht überschulden werden, weil die Tragbarkeit bei jeder Finanzierung geprüft werde. Wenn dem so wäre, könnte die Belastungsgrenze folglich ganz abgeschafft werden (ganz im Sinne der Stärkung des Unternehmertums). Warum und wie die Erhöhung das Unternehmertum stärken soll, bleibt ungeklärt.</p> <p>Für den Vollzug spielt die Erhöhung keine Rolle. Im Kanton Zürich ist mit einem kleinen Rückgang der ohnehin sehr seltenen Überschreitungsgesuche zu rechnen (schätzungsweise von 3 auf 2 pro Jahr).</p> <p>Falls für das Berggebiet eine andere Regelung sinnvoll ist, soll sie nur dafür eingeführt werden.</p>
Art. 79 Abs. 2	Der Vorschlag wird unterstützt.	<p>Die Änderung wird als sinnvoll erachtet. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass der Aufbau von Know-how betreffend Grundbuchrecht im BLW wünschenswert ist. Sollte die Zuständigkeit beim BJ bleiben, wird eine Verbesserung der Zusammenarbeit mit den Kantonen sowie ein Aufbau von Know-how und Personal als begrüßenswert angesehen.</p>
Erläuterungsbericht als Ganzes / Botschaft	Die Botschaft ist mit einer Wirkungsoptik zu ergänzen.	<p>Im erläuternden Bericht fehlen bei etlichen Anpassungen Erläuterungen über die erwünschte Wirkung, die erzielt werden soll, und darüber, weshalb die vorgeschlagene Änderung dies zu leisten vermag.</p>