

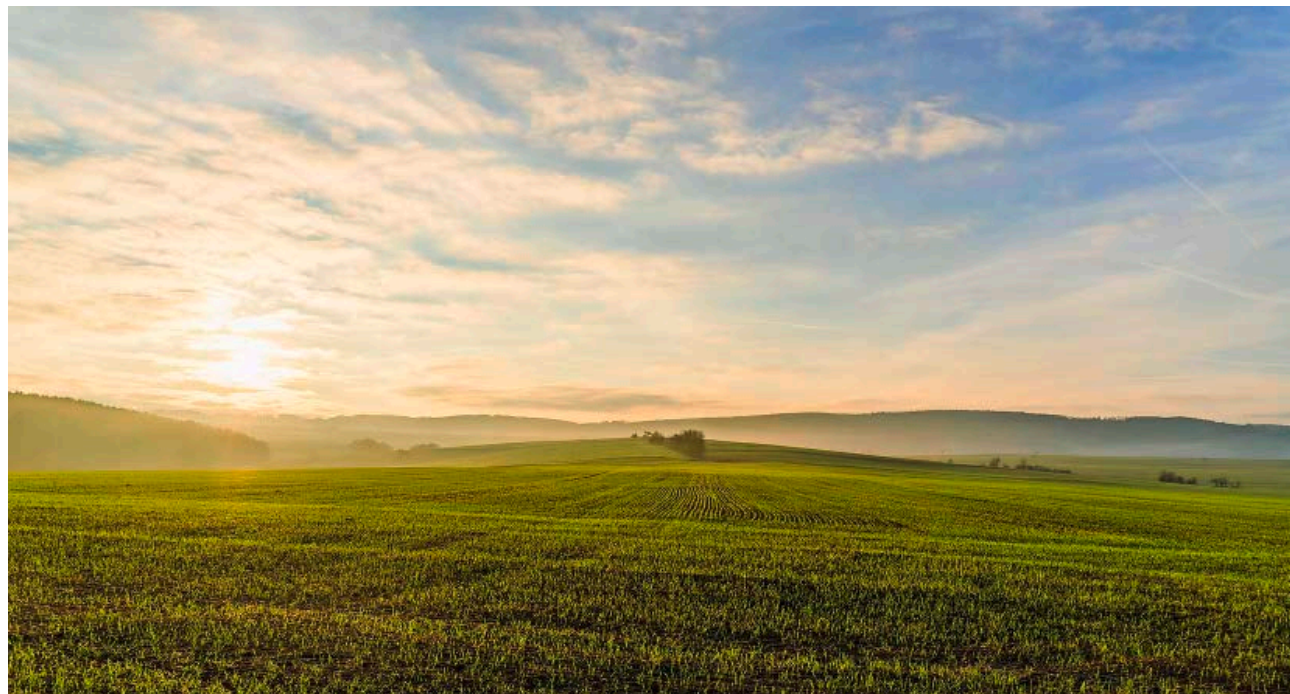


# Fachteil Erwerb von Grundstücken

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ 044 2177733 ■ www.zbv.ch

Informationen zum Kauf von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben im Kt. Zürich

## Ausschnitt aus dem Merkblatt des ZBV



Bei Kauf einer landwirtschaftlichen Parzelle sind verschiedene Punkte zu beachten. Bild: Pixabay

### Besteht die Möglichkeit, ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zu kaufen, sind verschiedene Punkte beim Kauf durch den Verkäufer, Käufer und Pächter zu beachten.

Der Kauf eines Gewerbes braucht eine kantonale Bewilligung. Ab einer Parzellengrösse von 25 Aren (bei Rebland 15 Aren) braucht auch der Kauf von landwirtschaftlichen Grundstücken eine Bewilligung. Dazu muss beim Kauf ein Antrag auf Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes bzw. Grundstücks gestellt werden.

Keine Bewilligung braucht die Übertragung des Grundstückes bzw. Gewerbes an Nachkommen und Verwandte. Auch bewilligungsfrei ist der Kauf durch Mit- und Gesamteigentümer, bei der Ausübung von Kauf- und Rückkaufsrechten, bei einer Enteignung oder Bodenverbesserung, bei Grenzberichtigungen oder Grenzverbesserungen und beim Übergang von Eigentum durch Fusion oder Spaltung.

Bei der Prüfung des Antrages auf Erwerb werden die folgenden drei Punkte überprüft:

- Der Käufer muss das Grundstück bzw. Gewerbe selber bewirtschaften.
- Das Grundstück darf nicht zu weit vom Betrieb des Käufers liegen.
- Der Preis darf nicht übersetzt sein. Dieser gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare Gewerbe bzw. Grundstücke in der betreffenden Region im Mittel der letzten 5 Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt.

Bei der Selbstbewirtschaftung gibt es einige Ausnahmen. Davon kann eine

Ausnahme gemacht werden, wenn eine Parzelle gekauft wird, um einen Pachtbetrieb, welcher seit Langem als Ganzes verpachtet ist, zu erhalten und strukturell zu verbessern. Ausserdem können Grundstücke zum Schutz (in einer Schutzzone oder unter Denkmalschutz) oder zum Abbau von zulässigen Bodenschätzen erworben werden.

### Vorkaufsrecht Pächter

Beim Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken bzw. Gewerbe kann unter Umständen der Pächter ein Vorkaufsrecht am Kaufgegenstand haben. Dazu müssen verschiedene Bedingungen erfüllt werden. Der Pächter kann nur ein Vorkaufsrecht geltend machen, wenn der Pachtgegenstand mind. 25 Aren (bei Rebland 15 Aren) gross ist und ein Pachtverhältnis besteht, jedoch erst nach Ablauf der Mindestpachtdauer. Ausserdem muss der Pächter das landwirtschaftliche Grundstück bzw. Gewerbe selber bewirtschaften und sich dafür eignen.

Das Vorkaufsrecht von Pächtern auf landwirtschaftliche Parzellen kann nur geltend gemacht werden, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wenn er wirtschaftlich über eines verfügt. Zusätzlich muss das neue Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich liegen, bei futterbaulich nutzbaren Parzellen gilt eine Weglänge von max. 6 km, für ackerbaufähige Parzellen bis max. 8 km. Mit dem Vorkaufsrecht tritt der Pächter in sämtliche Rechte und Pflichten ein, wie sie der Käufer mit dem Verkäufer festgelegt hat. Folgende Punkte sind bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes zusätzlich zu beachten:

- Die Bestimmungen des Realteilungsverbotes gehen dem Vorkaufsrecht

vor. Ausnahmen sind bewilligungspflichtig.

- Falls der Pachtgegenstand nur einen Grundstücksteil umfasst, sind den kantonal-rechtlichen Teilungsbeschränkungen im Grundbuch Beachtung zu schenken. Hierbei sind die Bestimmungen des Realteilungs- und Zerstückelungsverbotes zu beachten.

Nimmt der Pächter sein Vorkaufsrecht nicht wahr oder konnte er kein Vorkaufsrecht geltend machen, so sind diese Punkte zu berücksichtigen:

- Ein bestehender Pachtvertrag wird durch den Verkauf nicht aufgelöst.
- Der Käufer kann den Pachtvertrag vorzeitig auflösen, wenn er den Pachtgegenstand unmittelbar für Bauzwecke, zu öffentlichen Zwecken oder zur Selbstbewirtschaftung erworben hat. Die Kündigung muss jedoch innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages unter Ein-



## Interview zum Fachteil

### Barbara Portmann-Müller

1975, Baudirektion Kanton Zürich  
Amt für Landschaft und Natur  
Abteilung Landwirtschaft  
dipl. geogr.



«Es spart Zeit und Aufwand, wenn die Gesuche bei der Einreichung vollständig sind.»

### Was sind die häufigsten Fehler bei den eingereichten Erwerbgesuchen?

Bei jedem Verkauf muss abgeklärt werden, ob ein Pachtverhältnis vorliegt sowie ob familienintern vorkaufsberechtigte Personen bestehen.

Es wird empfohlen, frühzeitig das Gespräch mit diesen Betroffenen zu suchen. Wenn die Gesuche gleich bei der Einreichung vollständig sind, spart dies allen Beteiligten Zeit und Aufwand.

### Welches sind die häufigsten Gründe für eine Verweigerung des Kaufes?

Grundsätzlich müssen nur wenige Gesuche abgelehnt werden, da in der Regel die heiklen Punkte vorab bereinigt werden. Die meisten Ablehnungen erfolgen betreffend die zu wenig erfüllte Selbstbewirtschaftung. Dies kann zum Beispiel Hobbybewirtschafteter betreffen, die ohne Erfahrung viel Land erwerben wollen oder auch pensionier-

te Landwirte, welche bereits nicht mehr aktiv wirtschaften.

### Wird das Pächtervorkaufsrecht oft ausgenutzt?

Sehr viele Erwerbserbewilligungen werden den aktuellen Pächtern erteilt. Das Pächtervorkaufsrecht wirkt aus unserer Erfahrung damit relativ stark.

### Was sind die häufigsten Gründe, wieso der Pächter kein Vorkaufsrecht geltend machen kann?

Entweder liegt noch eine zu kurze Pachtdauer vor. Wer weniger als sechs Jahre das Grundstück gepachtet hat, hat kein Vorkaufsrecht (Achtung: Es muss geklärt werden, ob bei Hofübergaben innert dieser Zeit ein neuer Vertrag entstanden ist oder nicht). Oder kein Vorkaufsrecht besteht, wenn der Pächter nicht über ein landwirtschaftliches Gewerbe mit über 1 SAK verfügt. ■

haltung einer Frist von mindestens einem Jahr auf den nächsten ortsüblichen Frühjahres- oder Herbsttermin erfolgen.

- In diesem Fall steht es dem Pächter zu, auf Erstreckung oder allenfalls einen Schadenersatz für den entgangenen Nutzen für die nicht erfüllte Pachtdauer zu klagen.

Der ZBV hat zum Thema Kauf von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben ein Merkblatt erstellt, in dem die wichtigsten Punkte zusammengefasst werden.

Dieses Merkblatt kann auf der Webseite des ZBV bezogen werden.

■ Jasmin Wiederkehr  
ZBV-Beratungsdienst

## Kommentar der Woche

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ www.zbv.ch

## Die Wahlen sind vorbei; für die neuen Aufgaben gerüstet

Die Nationalratswahlen sind vorbei, der 2. Wahlgang Ständerat findet bald statt. Eine intensive, aber auch äusserst spannende, Zeit neigt sich für die gesamte Geschäftsstelle, insbesondere aber auch für das Team Öffentlichkeitsarbeit (Öa) dem Ende entgegen. Alle vier Jahre werden im Rahmen von Kantons- und Regierungsratswahlen im Frühling wie auch den Nationalrats- und Ständeratswahlen im Herbst die alljährlichen Aufgaben der Öffentlichkeitsarbeit mit zusätzlichen Herausforderungen ergänzt. Eine lehrreiche und herausfordernde Angelegenheit für alle involvierten Mitarbeitenden, der wir uns sehr gerne stellen und für die wir im Dienst der Zürcher Landwirtschaft versuchen, unser Bestes zu geben.

Unsere Ideen und Konzepte sind aber nur so gut, wie die Basis bereit ist, die-

«Unsere Arbeit ist nur so gut, wie sie von der Basis unterstützt wird.»

zu unterstützen und umzusetzen. Hierfür sind wir ausserordentlich dankbar für die vielen motivierten Helfenden aus den Bezirken. Gerade für die vergangenen Wahlen im Herbst galt es, neben der täglichen Arbeit auf dem Hof und im Stall auch noch Zeit zu finden, sich für Aufstell-, Verteil- oder andere Wahlaktionen zur Verfügung zu stellen.

Dieser Einsatz ist nicht selbstverständlich und deshalb gebührt allen, die sich in irgendeiner Art und Weise für die Wahlen eingesetzt haben, der

herzliche Dank des Teams Öa und der gesamten ZBV-Geschäftsstelle.

Wir schliessen die Wahlaktivitäten nun administrativ noch ab, ziehen unsere Schlüsse und bereiten uns auf ein nicht minder spannendes nächstes Jahr vor. Für die anstehenden Abstimmungen zu den beiden Volksbegehren im nächsten Jahr freuen wir uns schon jetzt, wieder auf die tolle Unterstützung unserer Basis zurückgreifen zu können. ■

Marco Calzimaglia  
Leiter Öffentlichkeitsarbeit ZBV



Beim Gesuch um eine Erwerbserbewilligung wird die Selbstbewirtschaftung überprüft. Bild: Pixabay