

# **Merkblatt zum Kauf von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben in der Landwirtschaftszone**

## **Das wichtigste in Kürze**

- Dem BGBB unterstellte Grundstücke und auch landwirtschaftliche Gewerbe brauchen für den Kauf eine kantonale Bewilligung, ausser bei der Übertragung an Nachkommen oder Verwandte.
- Der Erwerbspreis darf nicht übersetzt sein.
- Der Käufer muss die Parzelle oder das Gewerbe selber bewirtschaften, geeignet sein und in bewirtschaftungsüblicher Distanz liegen.
- Beim Kauf eines Grundstückes oder Gewerbes ist ein allfälliges Vorkaufsrecht des Pächters zu beachten.
- Ein gültiger Pachtvertrag wird durch einen Eigentümerwechsel nicht aufgehoben.

## **Bewilligung für den Kauf eines landwirtschaftlichen Grundstückes**

Ab einer Grösse von 25 Aren untersteht ein Grundstück dem BGBB, bei Rebland ab einer Grösse von 15 Aren. Der Kauf eines landwirtschaftlichen Gewerbes einer landwirtschaftlichen Parzelle und braucht eine kantonale Bewilligung. Es gibt auch Ausnahmen. Keine Bewilligung braucht der Erwerb ...

- durch Erbgang und erbrechtliche Zuweisung,
- durch einen Nachkommen, Ehegatten, Geschwister, Geschwisterkinder oder Eltern des Veräusserers,
- durch einen Mit- oder Gesamteigentümer,
- durch die Ausübung eines gesetzlichen Kaufs- oder Rückkaufsrecht,
- im Rahmen einer Enteignung oder einer Bodenverbesserung, bei der eine Behörde mitwirkt,
- zum Zweck der Grenzbereinigung oder der Grenzverbesserung,
- beim Übergang von Eigentum durch Fusion oder Spaltung nach dem Fusionsgesetz,
- durch den Kanton oder eine Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken die Wasserkraftwerken sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse.

## **Mögliche Käuferschaft**

### Selbstbewirtschafter

Für die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes werden folgende drei Kriterien überprüft:

- Der Käufer muss die landwirtschaftliche Parzelle oder Betrieb selber bewirtschaften und dafür geeignet sein.
- Der Preis darf nicht übersetzt sein.
- Das Grundstück darf nicht zu weit weg vom Betriebszentrum des Erwerbers liegen.

### Nicht-Selbstbewirtschafter

Neben den klassischen Selbstbewirtschaftern können auch Nicht-Selbstbewirtschafter ein landwirtschaftliches Grundstück oder Gewerbe kaufen. Jedoch braucht auch dieser

Kauf eine kantonale Bewilligung, welche unter Auflagen erteilt werden kann. Unter folgenden Bedingungen kann der Erwerb bewilligt werden, auch wenn die Selbstbewirtschaftung nicht gegeben ist:

- a. Der Erwerb der Parzelle dient dazu den Pachtbetrieb, welcher seit langem als Ganzes verpachtet ist, zu erhalten und strukturell zu verbessern, oder ein Versuchs- oder Schulbetrieb zu errichten oder zu erhalten.
- b. Der Käufer hat eine rechtkräftige Bewilligung nach Art. 24 RPG für eine zulässige nichtlandwirtschaftliche Nutzung des Bodens.
- c. Der Käufer erwirbt die Parzelle für eine nach dem Raumplanungsrecht zulässigen Abbau von Bodenschätzen.
- d. Die Parzelle oder das Gewerbe liegt in einer Schutzzone und der Erwerber kauft das Grundstück zum Zwecke des Schutzes.
- e. Mit dem Erwerb soll die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden.
- f. Es liegt trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis kein Angebot eines Selbstbewirtschafters vor.
- g. Ein Gläubiger, welcher ein Pfandrecht am Gewerbe oder Grundstück hat, erwirbt dieses in einem Zwangsvollstreckungsverfahren.

### **Höhe des Kaufpreises**

Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt.

### **Vorkaufsrecht Pächter**

Informationen zum Vorkaufsrecht des Pächters sind im Merkblatt des ALN unter [www.aln.zh.ch](http://www.aln.zh.ch) → Landwirtschaft → Boden- & Pachtrecht → Formular & Merkblätter → [Vorkaufsrecht des Pächters](#) zu finden.

### **Kauf von verpachteten Grundstücken**

In dem Fall, indem der Pächter das landwirtschaftliche Grundstück oder Gewerbe nicht kaufen konnte oder wollte und das Grundstück oder Gewerbe an einen anderen Eigentümer übergeht, sind folgende Punkte zu beachten:

- Ein gültiger Pachtvertrag wird durch die Veräusserung gemäss Art. 14 LPG nicht aufgehoben («Kauf bricht Pacht nicht»).
- Der Erwerber kann den Pachtvertrag vorzeitig auflösen, wenn er den Pachtgegenstand unmittelbar zu Bauzwecken, zu öffentlichen Zwecken oder zur Selbstbewirtschaftung erwirbt. In diesem Fall wird der Pachtvertrag durch den neuen Eigentümer innert 3 Monate seit Abschluss des Kaufvertrages unter Einhaltung einer Frist von mindestens einem Jahr auf den folgenden ortsüblichen Frühjahres- oder Herbsttermin gekündigt.
- Wird der Pachtvertrag gekündigt, kann der Pächter innerhalb von 30 Tagen seit Empfang der Kündigung auf Erstreckung klagen.
- Bei vorzeitiger Auflösung des Pachtverhältnisses kann der Pächter auf Schadenersatz des ihm entgangenen Nutzens für die nicht erfüllte Pachtdauer klagen.