



NI Nr. 391

KREISSCHREIBEN
DER VERWALTUNGSKOMMISSION
DES OBERGERICHTES DES KANTONS ZUERICH

an die

Notariate und Grundbuchämter

zum

Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

vom 14. Dezember 1994

Auf den 1. Januar 1994 sind das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB), die Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (VBB) und die kantonale Verordnung über den Vollzug des bäuerlichen Bodenrechts vom 8. Dezember 1993 (VVBB) in Kraft getreten. In Ergänzung zur Wegleitung des Bundesamtes für Grundbuch- und Bodenrecht vom Februar 1994 (*publiziert in der ZBGR Band 75 S. 88 ff.*) und unter Bezugnahme auf die Verfügung der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion vom 24. November 1994 weisen wir Sie an, bei der Anwendung dieses Gesetzes folgendes zu beachten:

1 Geltungsbereich

1.1 Allgemeines

¹ Der Geltungsbereich des Gesetzes ist gemäss Art. 2 Abs. 1 BGBB auf landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke ausserhalb einer Bauzone im Sinne des RPG

beschränkt, für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist. Hinzu kommen im erweiternden oder einschränkenden Sinne die in Art. 2 Abs. 2 und 3 und Art. 3 BGGB erwähnten Einzelfälle. Zu den landwirtschaftlichen Grundstücken im Sinne des BGGB zählen auch die *Teilrechte an Waldkorporationen*, sofern sie zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

² Das kantonale Planungs- und Baugesetz sieht in § 46 Abs. 2 vier Zonen vor: *die Bauzone, Erholungszone, Freihaltezone und Reservezone*. Die Reservezone, die Erholungszone und die Freihaltezone fallen nicht unter den *Begriff Bauzone gemäss Art. 2 Abs. 1 BGGB*, weshalb die in diesen Zonen gelegenen Grundstücke *grundsätzlich* dem BGGB unterstellt sind. Grundstücke in den im Kanton Zürich festgelegten Materialgewinnungs- und Materialablagerungsgebieten und Naturschutzgebieten oder Grundstücke in einem Gestaltungsplan ausserhalb der Bauzone unterliegen *grundsätzlich* ebenfalls dem BGGB. Das kantonale Landwirtschaftsamt verfügt im Einzelfall die Ausnahme und die Anmerkung gemäss Art. 86 Abs. 1 lit. b BGGB (§ 1 Abs. 2 lit. g VVBB).

³ Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke ausserhalb der Bauzone fallen nicht unter das BGGB. Ist zweifelhaft, ob es sich um ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück handelt oder kann aufgrund der Grösse oder Beschaffenheit des Grundstückes eine landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden, so ist für dessen Zuordnung eine entsprechende Verfügung des kantonalen Landwirtschaftsamtes einzuholen.

⁴ Der Unterschied zwischen einem landwirtschaftlichen Grundstück und einem landwirtschaftlichen Gewerbe, der grundlegende Bedeutung im BGGB hat, wird aus Art. 6 und 7 ersichtlich. Zu den Betrieben des produzierenden Gartenbaus als landwirtschaftliches Gewerbe gehören auch *Baumschulen, Topfpflanzen- und Schnittblumengärtnereien*.

⁵ Folgende Tatbestände bilden klare Fälle, für die das BGGB (*inkl. die Bestimmungen über die Grenzverbesserungen und die Belastungsgrenze*) nicht anwendbar ist:

- Grundstücke ohne Gebäude in einer Bauzone, die nicht zum *angemessenen Umschwung* eines landwirtschaftlichen Gewerbes gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BGGB gehören. Zu beachten gilt es, dass der *angemes-*

sene Umschwung erhebliche Ausmasse annehmen kann (z.B. Weide, Laufhof), dies insbesondere wegen Tierschutzvorschriften ;

- ein Grundstück von *weniger als 15 Aren Fläche* ausserhalb der Bauzone, das mit Verfügung des kantonalen Landwirtschaftsamtes nach altem Recht (dem LEG) nicht unterstellt wurde;
- ein Grundstück von *weniger als 15 Aren Fläche* ausserhalb der Bauzone, auf dem ein Gebäude steht, das zweifelsfrei keinem landwirtschaftlichen Zweck dient und für welches die nichtlandwirtschaftliche Nutzung *baurechtlich bewilligt* wurde (Landhaus, Wochenendhaus, Pfadfinderhaus, jedoch keine stillgelegten Scheunen, Remisen, Schöpfe und dergleichen);
- Waldgrundstücke und Teilrechte an Waldkorporationen, welche nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

⁶ Für ein landwirtschaftliches Grundstück von *weniger als 25 Aren Fläche (oder ein Grundstück von weniger als 10 Aren Rebland)*, das ausserhalb der Bauzone liegt und zweifelsfrei nicht zu einem Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB gehört, gilt das BGGB gemäss Art. 2 Abs. 3 nicht. Hingegen sind die Bestimmungen über die Grenzverbesserungen und die Massnahmen zur Verhütung der Ueberschuldung anwendbar, vgl. Art. 3 Abs. 4 BGGB.

1.2 Anmerkungen

¹ Art. 86 Abs. 1 BGGB sieht zwei Anmerkungstatbestände vor, die wie folgt zu formulieren sind: "*Dem BGGB unterstellt*" und "*Dem BGGB nicht unterstellt*". Die Kennzeichnung als landwirtschaftliches bzw. nichtlandwirtschaftliches Grundstück mittels Anmerkung erfolgt nicht flächendeckend, sondern nur in bestimmten Fällen. Der Anmerkungstatbestand gemäss Art. 86 Abs. 1 lit. b BGGB erfasst vor allem diejenigen Grundstücke in einer Bauzone, auf denen sich landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen befinden oder die zum *angemessenen Umschwung* gehören. Was unter angemessenem Umschwung im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BGGB zu verstehen ist, wird vom kantonalen Landwirtschaftsamt im Einzelfall beurteilt. Massgebend sind die konkreten Verhältnisse, insbesondere die Lage der Gebäude.

² Das Landwirtschaftsamt verfügt eine entsprechende Anmerkung gemäss Art. 86 Abs. 1 BGG und deren Löschung (§ 1 Abs. 2 lit. g und i VVB in Verbindung mit Art. 4 VVB).

³ Die unter Ziff. 1.1 Abs. 5 vorn erwähnten Grundstücke ausserhalb der Bauzone von weniger als 15 Aren Fläche gelten als dem BGG generell nicht unterstellt. Für diese Grundstücke kann auf Antrag des Eigentümers die Anmerkung gemäss Art. 86 Abs. 1 lit. b BGG gestützt auf die *generelle Verfügung der Volkswirtschaftsdirktion* erfolgen. In allen übrigen Fällen bedarf es für die Anmerkung gemäss Art. 86 Abs. 1 lit. b BGG einer Verfügung im Sinne von § 1 Abs. 2 lit. g VVB. Dies gilt auch für solche Grundstücke, die mit Grundpfandrechten belastet sind.

⁴ Die Anmerkung "*Landwirtschaftliche Liegenschaft*" nach altem Recht kann von Amtes wegen gelöscht werden. Vgl. für die Löschung der Anmerkung "Teilungsbeschränkung" Ziff. 2 Abs. 2 unten. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Anmerkung gemäss Art. 86 Abs. 1 lit. a BGG verfügt werden müsse.

2 Kantonales Recht

¹ Der Kanton Zürich hat auf die Ausschöpfung der vom BGG abschliessend aufgezählten "*Gesetzgebungsspielräume*" (Art. 5 und Art. 56 BGG) verzichtet (RRB Nr. 3748 vom 8. Dezember 1993), mit Ausnahme der weiterhin gültigen Vorschrift von § 133 EGzZGB in Verbindung mit Art. 58 Abs. 2 BGG (Einschränkung der Zerstückelung von landwirtschaftlichen Grundstücken bei der *Teilung einer Erbschaft*, vgl. Ziff. 10 Abs. 1 hinten).

² Rechtsgeschäfte über Grundstücke mit angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen nach kantonalem Landwirtschaftsrecht sind dem kantonalen Landwirtschaftsamt zu unterbreiten. Dieses prüft (in bestimmten Fällen zusammen mit dem kantonalen Meliorationsamt) diese Geschäfte und erlässt die notwendigen Verfügungen in bezug auf die Anmerkungen. Ist jedoch auf einem Grundstück in der Bauzone als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach kantonalem Landwirtschaftsrecht eine *Teilungsbeschränkung* ohne die weiteren Anmerkungstatbestände Subventionsrückerstattungspflicht, Bewirtschaftungs- und

Unterhaltspflicht oder Zweckentfremdungsverbot angemerkt, kann die Anmerkung gestützt auf die *generelle Bewilligung der Volkswirtschaftsdirektion* dann gelöscht werden, wenn der Geltungsbereich des BGGB zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann.

3 Aufgaben des Notariates und Grundbuchamtes

¹ Gestützt auf das BGGB sind von der Urkundsperson verschiedene Aufgaben im Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichem Boden wahrzunehmen, insbesondere:

- die öffentliche Beurkundung des Vertrages über die Aenderung oder den Ausschluss des Anspruchs des überlebenden Ehegatten gemäss Art. 11 Abs. 3 BGGB;
- die öffentliche Beurkundung der Vereinbarungen über den Anrechnungswert und die Aufhebung oder die Aenderung des Zuweisungsanspruchs bei vertraglich begründetem gemeinschaftlichem Eigentum gemäss Art. 39 BGGB;
- die öffentliche Beurkundung des vertraglichen Rückkaufsrechtes gemäss Art. 41 Abs. 3 BGGB;
- die öffentliche Beurkundung der Vereinbarung gemäss Art. 681b Abs. 1 ZGB, mit welcher ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeschlossen oder abgeändert wird (z.B. die Aenderung der Rangfolge der Berechtigten);
- die öffentliche Beurkundung der Parteierklärung in einem Veräusserungsvertrag, dass der Erwerber eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder eines landwirtschaftlichen Grundstückes Selbstbewirtschafter im Sinne von Art. 9 BGGB sei.

² Das zuständige Notariat und Grundbuchamt gibt anhand des Grundbucheintrages und den Angaben der Parteien darüber Auskunft, welche Personengruppen im Einzelfall *vorkaufs-, kaufs-, rückkaufs- oder zuweisungsberechtigt* sind oder sein könnten. Wird der Rechtsgrundaussweis beurkundet, ist ein konkreter Hinweis in den Vertrag aufzunehmen, welchen Personengruppen solche Rechte zustehen oder allenfalls zustehen. Auf ausdrückliches Ersuchen der Parteien erstellt die

Urkundsperson (in Analogie zum Verzeichnis der vorkaufsberechtigten Verwandten nach altem Recht) ein *Verzeichnis über die möglicherweise vorkaufs-, kaufs-, rückkaufs- oder zuweisungsberechtigten Personen*.

³ Die Prüfung beim Abschluss eines Veräußerungsgeschäfts, ob die Zustimmung Dritter erforderlich ist (Art. 23, 38, 40 und 54 BGG), obliegt dem Notariat und Grundbuchamt. Ueber die zustimmungsberechtigten Personen ist ein schriftliches Verzeichnis zu erstellen und zu den Nebenakten zu nehmen. Berufen sich die Parteien auf den Ausnahmefall, wo keine Zustimmung erforderlich ist, weil ein Nachkomme das landwirtschaftliche Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernimmt und dafür als geeignet erscheint (Art. 23 Abs. 2 lit. a, Art. 54 Abs. 2 lit. a BGG), ist nach Abs. 4 unten vorzugehen. Bestehen konkrete Anhaltspunkte, dass die Erklärung nicht den Tatsachen entspricht, so ist die Grundbuchanmeldung jedoch abzuweisen.

⁴ Das Notariat und Grundbuchamt hat nicht näher zu prüfen, ob bei einer Uebertragung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes die Voraussetzungen erfüllt sind, die das BGG an die Selbstbewirtschaftung und an die Eignung des Erwerbers stellt. Es hat jedoch eine entsprechende schriftliche Erklärung zu verlangen, wobei diese Erklärung vorzugsweise in die weiteren Bestimmungen des Vertrages aufzunehmen ist. *In der Grundbuchanmeldung ist festzuhalten*, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zur Selbstbewirtschaftung übertragen wird. Im Grundbuch ist in der *Kolonne Erwerbsart* zusätzlich der Vermerk "Selbstbewirtschaftung" einzuschreiben.

⁵ Das Notariat bzw. Grundbuchamt hat nicht nach allfälligen Gründen für den Wegfall eines Anspruchs zu forschen oder darüber zu wachen, ob ein Anrechnungswert gerechtfertigt ist oder ein übersetzter Erwerbspreis (Art. 66 BGG) vorliegt. Hingegen ist darauf hinzuwirken, dass in einem Veräußerungsvertrag, der landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Grundstücke umfasst, von den Parteien eine entsprechende *Aufteilung des Erwerbspreises* vorgenommen wird.

⁶ Ist offensichtlich, dass für das angemeldete Geschäft eine Bewilligung notwendig ist, und liegt eine solche nicht vor, so weist das Grundbuchamt die Anmeldung ab (Art. 81 Abs. 2 BGG).

⁷ Besteht Unsicherheit hinsichtlich einer Bewilligungspflicht oder ein Verdacht auf ein Umgehungsgeschäft und beharrt der Verfügungsberechtigte auf der Abgabe der Grundbuchanmeldung, so geht das Grundbuchamt nach Art. 81 Abs. 3 und 4 BGG in Verbindung mit Art. 24a GBV vor.

⁸ Erfährt das Grundbuchamt nachträglich, dass ein Rechtsgeschäft (Erwerb, Realteilung oder Zerstückelung) einer Bewilligung bedurft hätte, so macht es das kantonale Landwirtschaftsamt als Bewilligungsbehörde darauf aufmerksam (vgl. Art. 72 Abs. 2 BGG). Mit der Meldung ist anzugeben, ob in der Zwischenzeit weitere Rechtsgeschäfte eingetragen oder vorgemerkt worden sind. Sofern dies zutrifft, ist ausserdem mitzuteilen, ob das Grundbuch eingeführt ist oder nicht (Art. 72 Abs. 4 BGG, § 274 EGzZGB). Gleich ist vorzugehen, wenn nachträglich Anzeichen für ein Umgehungsgeschäft erkennbar werden. Ueber das weitere Vorgehen entscheidet dann das kantonale Landwirtschaftsamt.

⁹ Das Grundbuchamt ist bei einer Veräusserung, sofern diese das Vorkaufsrecht auslöst, nur noch dann verpflichtet, den Vorkaufsberechtigten nach BGG eine Anzeige im Sinne von Art. 969 ZGB zuzustellen, wenn das Vorkaufsrecht aus dem Grundbuch hervorgeht. Solche Berechtigte sind im Kanton Zürich einzig Miteigentümer, Baurechtsnehmer, Baurechtsgeber und Pächter einer vorgemerkten landwirtschaftlichen Pacht.

Die Mitteilungspflicht des Grundbuchamtes (je nach Sachverhalt an den jeweils Berechtigten oder an den Grundstückseigentümer) im Zusammenhang mit dem BGG gilt es ausserdem zu beachten, wenn:

- das vertragliche Rückkaufsrecht gemäss Art. 41 Abs. 3 BGG vorgemerkt ist und das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück während der Vormerkungsdauer veräussert wird;
- ein Gewinnanspruchsberechtigter die vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 34 Abs. 2 und 3 BGG verlangt;
- eine vorläufige Eintragung des Gewinnanspruchs besteht und das Gewerbe oder Grundstück veräussert wird. Die Verwirkungsfrist gemäss Art. 34 Abs. 4 BGG beginnt spätestens mit dieser Mitteilung zu laufen.

¹⁰ Die bisherige Praxis im Kanton Zürich, den grundbuchlichen Vollzug im Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichem Boden aufzuschieben, bis feststeht, ob Vorkaufsrechte geltend gemacht werden und es zu einer einvernehmlichen Lösung kommt, kann aus Gründen der Rechtssicherheit nicht weitergeführt werden. Einen längerandauernden "Schwebezustand", der durch die Fristen gemäss Art. 681a ZGB entstehen könnte, gilt es zu vermeiden. Der Grundbucheintrag (Eintragung des neuen Eigentümers) hat deshalb - *entsprechend den grundbuchrechtlichen Vorschriften* - grundsätzlich sofort zu erfolgen.

4 Veräusserungsverbot für landwirtschaftliche Gewerbe

¹ Das BGGB sieht in drei Fällen (Art. 23, 38 und 54 BGGB) *ein Veräusserungsverbot für landwirtschaftliche Gewerbe* in dem Sinne vor, dass bestimmte Personen der Veräusserung zustimmen haben, es sei denn, es liege eine vom Gesetz abschliessend aufgezählte Ausnahme vor, vgl. das Vorgehen gemäss Ziff. 3 Abs. 3 vorn. Die Veräusserungsverbote sind von Amtes wegen zu beachten.

² Ist eine Person, die der Veräusserung gemäss Art. 23, 38 und 54 BGGB zustimmen hätte, in der Zwischenzeit verstorben, bedarf es der Zustimmung durch deren Erben.

³ Die Veräusserungsverbote sind nur zu beachten, wenn der Veräusserer das landwirtschaftliche Gewerbe nach dem 1. Januar 1994 erworben hat.

5 Verfügungsbeschränkung zugunsten des Ehegatten

¹ Der Eigentümer kann ein *landwirtschaftliches Gewerbe*, das er zusammen mit seinem Ehegatten bewirtschaftet, oder *einen Miteigentumsanteil daran*, nur mit Zustimmung des Ehegatten veräussern, Art. 40 Abs. 1 BGGB. Das Erfordernis der Zustimmung gilt unabhängig von der Schutzvorschrift gemäss Art. 169 ZGB. Im Gegensatz zum Sachverhalt gemäss Art. 201 Abs. 2 ZGB kann der Ehegatte in beiden Fällen nicht generell im voraus auf die Zustimmung verzichten.

² Nach allgemeiner Lebenserfahrung hilft ein Ehegatte bei der Bewirtschaftung mit, weshalb das Grundbuchamt davon auszugehen hat, dass die Zustimmung in der Regel erforderlich ist. Ausnahmen (*beispielsweise wenn der Ehegatte sich in einem Behindertenheim befindet oder gerichtlich getrennt ist und einen separaten Wohnsitz hat*) sind im Einzelfall näher zu prüfen.

³ Die Verfügungsbeschränkung ist zu beachten, auch wenn der Eigentümer das landwirtschaftliche Gewerbe vor dem 1. Januar 1994 erworben hat.

6 Gesetzliche Vorkaufsrechte

¹ Gemäss BGG sind - je nach Sachverhalt unterschiedlich - Personen bzw. Personengruppen vorkaufsberechtigt, sofern sie Selbstbewirtschafter sind: Verwandte nach Art. 42 ff., Pächter nach Art. 47/48 und Miteigentümer nach Art. 49 und den gemeinsamen Bestimmungen Art. 50 ff. BGG.

² Das Grundbuchamt hat mit Ausnahme der Fälle, wo das Vorkaufsrecht aus dem Grundbuch (vgl. Ziff. 3 Abs. 9 vorn) ersichtlich ist, keine Anzeigepflicht an die nach BGG vorkaufsberechtigten Personen .

7 Kaufsrechte

¹ Zur *Sicherung der Selbstbewirtschaftung* sieht der Gesetzgeber *in gewissen Fällen* ein auf zehn Jahre befristetes gesetzliches Kaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe vor, welches (wie die gesetzlichen Vorkaufsrechte und das gesetzliche Rückkaufsrecht) im Grundbuch *nicht vormerkbar* ist. Es besteht ein vererbliches Kaufsrecht zugunsten der Miterben gemäss Art. 24 BGG und zugunsten ehemaliger Mit- oder Gesamteigentümer gemäss Art. 38 BGG. Im Falle der Veräusserung ist grundsätzlich die Zustimmung der Berechtigten nach Art. 23 und 38 BGG erforderlich, weshalb für diese eine Anzeigepflicht im Sinne von Art. 969 ZGB entfällt.

² Gemäss Art. 25 ff. BGG besteht zudem zugunsten von Verwandten, sofern sie Selbstbewirtschafter sind, für ein in der *Erbschaft* befindliches landwirtschaftliches Gewerbe *in gewissen Fällen* ein Kaufsrecht.

8 Rückkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe

¹ Gemäss BGG kann ein Rückkaufsrecht vertraglich vereinbart werden (Art. 41 Abs. 3 BGG), und *in gewissen Fällen* besteht ein auf zehn Jahre befristetes gesetzliches Rückkaufsrecht (Art. 55 BGG). Beide dienen - wie die Kaufsrechte - *der Sicherung der Selbstbewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Gewerbes*.

² Die Rückkaufsrechte nach Art. 41 und Art. 55 BGG sind vererblich. Sofern die Voraussetzungen für eine Ausübung erfüllt sind, muss das Rückkaufsrecht von den Erben gemeinsam geltend gemacht werden. Allerdings erfährt die Stellung des Selbstbewirtschafters eine Privilegierung. Ein Erbe, der das Gewerbe selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint, kann das Rückkaufsrecht *selbständig* ausüben.

9 Gewinnanspruch

¹ Der Gewinnanspruch kann durch Errichtung eines Grundpfandrechts (Grundpfandverschreibung) am zugewiesenen Gewerbe oder Grundstück sichergestellt werden, Art. 34 Abs. 1 BGG. Das geschieht in der Weise, dass *jeder Berechtigte einseitig* verlangen kann, dass sein Gewinnanspruch durch die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Pfandrechts (Grundpfandverschreibung) ohne Angabe des Pfandbetrages im Grundbuch gesichert wird. Das Grundbuchamt ist verpflichtet, dem Eigentümer eine solche Vormerkung im Sinne von Art. 969 ZGB anzuzeigen, vgl. Ziff. 3 Abs. 9 vorn.

² Die vorläufige Eintragung des Pfandrechts ist wie folgt vorzumerken: "V.E.: Grundpfandverschreibung für Gewinnanspruch bis zG" .

10 Realteilungs- und Zerstückelungsverbot

¹ Das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot gemäss Art. 58 BGGB ist von Amtes wegen zu beachten. Die in Art. 81 BGGB festgelegten Verfahrensvorschriften gelten auch hier. Bei der Teilung einer Erbschaft ist § 133 Abs. 1, 2 und 4 EGzZGB in Verbindung mit Art. 58 Abs. 2 BGGB zu beachten, d.h. *im wesentlichen* das *Zerstückelungsverbot* für landwirtschaftliche Grundstücke unter 60 Aren und die *Zerstückelungsbeschränkung* (einzelne Teile nicht unter 30 Aren) für landwirtschaftliche Grundstücke von 60 Aren und mehr.

² In Art. 59 BGGB werden jene Ausnahmetatbestände aufgeführt, bei denen sich eine Prüfung durch das kantonale Landwirtschaftsamt erübrigt. Besteht Unklarheit darüber, ob ein Ausnahmetatbestand gemäss Art. 59 BGGB vorliegt oder handelt es sich um einen Tatbestand gemäss Art. 60 BGGB, ist ein Entscheid des kantonalen Landwirtschaftsamtes einzuholen.

³ Für folgende Tatbestände gilt eine *generelle Ausnahmebewilligung* gemäss der Verfügung der Volkswirtschaftsdirektion:

- "Vereinfachte Zusammenlegungen bei Hofauflösungen", bei denen das kantonale Landwirtschaftsamt und das Meliorations- und Vermessungsamt mitwirkt, vgl. § 1 Abs. 2 lit. k VVBB;
- Tausch von landwirtschaftlichen Grundstücken gleicher oder annähernd gleicher Fläche ohne Gebäude und Anlagen ausserhalb der Bauzone im Umfange von weniger als 25 Aren (*bei Rebland 15 Aren*) Fläche pro Grundstück, sofern keine oder nur eine unbedeutende Tauschzahlung geleistet wird;
- Landabtretungen im Zusammenhang mit der Erstellung oder Verbreiterung von öffentlichen Strassen, Bahnlinien und mit öffentlichen Gewässern.

⁴ Die Beurteilung darüber, ob die Voraussetzungen nach Art. 8 BGGB bei einem ganz oder weitgehend parzellenweise verpachteten Gewerbe erfüllt sind, erfolgt durch das kantonale Landwirtschaftsamt. Die Realteilung eines solchen Gewerbes geschieht in der Regel im Zusammenhang mit einem bewilligungspflichtigen Erwerb gemäss Art. 61 BGGB, weshalb sich die Bewilligungsbehörde mit der Frage, ob die Voraussetzungen gemäss Art. 8 BGGB erfüllt sind, bereits vorfrageweise befassen

muss. Wo der Erwerb keiner Bewilligung bedarf (Art. 62 BGG), ist vom kantonalen Landwirtschaftsamt eine Feststellungsverfügung für die Realteilung und allenfalls die Zerstückelung zu erwirken.

11 Grenzverbesserungen

¹ Die Rechtsgeschäfte gemäss Art. 57 BGG werden von der Bewilligungspflicht, ausgenommen, vgl. Art. 59 lit. b und Art. 62 lit. f BGG. Die Beurteilung, ob eine Grenze eine "wesentliche Verbesserung" erfährt, obliegt somit dem Notariat und Grundbuchamt. Für die allenfalls damit verbundene Pfandänderung, die Teilung nach kantonalem Landwirtschaftsgesetz und für die Bereinigung von Anmerkungen nach dem gleichen Gesetz gilt die Ausnahmewilligung gemäss der *generellen Verfügung der Volkswirtschaftsdirektion*.

² Nicht als Grenzverbesserung im Sinne von Art. 59 lit. b BGG gelten Grenzänderungen zwischen einem nichtlandwirtschaftlichen und einem landwirtschaftlichen Grundstück.

³ Ein Grundstück hat nach der Abtretung noch mindestens eine Fläche von 25 Aren aufzuweisen, andernfalls wäre eine Abtretung gestützt auf Art. 57 BGG durch das Landwirtschaftsamt bewilligungspflichtig. § 133 EGzZGB (vgl. Ziff. 10 Abs. 1 vorn) ist bei einer Grenzverbesserung gemäss Art. 57 BGG nicht zu beachten.

12 Massnahmen zur Verhütung der Ueberschuldung

12.1 Ertragswert und Belastungsgrenze

¹ Die bisherige Praxis im Kanton Zürich wird beibehalten, für landwirtschaftliche Gewerbe eine Gesamtbelastungsgrenze festzulegen, die zusammen mit dem Ertragswert (Art. 87 Abs. 4 BGG) dem Grundbuchamt mitgeteilt wird. Gestützt auf § 6 VVBB ist die Belastungsgrenze (Gesamtbelastungsgrenze) anzumerken.

² Eine unter altem Recht festgelegte Belastungsgrenze (Gesamtbelastungsgrenze) bleibt weiterhin bestehen und Grundpfandrechte können ohne Mitwirkung des kantonalen Landwirtschaftsamtes bis zur angemerkten Höchstgrenze erhöht oder neu errichtet werden; bei einer Gesamtbelastungsgrenze müssen jedoch sämtliche Grundstücke dem BGGB unterstellt sein.

12.2 Ausnahmen und Ueberschreitung der Belastungsgrenze

¹ Art. 75 BGGB führt die Ausnahmen abschliessend auf, in denen die Belastungsgrenze nicht zu beachten ist, und in Art. 76 Abs. 1 BGGB sind die Fälle erwähnt, in denen die Belastungsgrenze überschritten werden kann. Die in Art. 76 Abs. 1 lit. a und b BGGB erwähnten Voraussetzungen müssen erfüllt sein. Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement führt über die nach Art. 79 Abs. 2 BGGB anerkannten Körperschaften ein Verzeichnis (vgl. Anhang); Auskünfte können auch beim Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht eingeholt werden.

² Das kantonale Landwirtschaftsamt kann gemäss Art. 76 Abs. 2 BGGB im Einzelfall auch ein Darlehen eines Dritten, das durch ein die Belastungsgrenze übersteigendes Pfandrecht gesichert wird, bewilligen, sofern die Vorschriften von Art. 77 und 78 BGGB erfüllt sind.

13 Bewilligungsverfahren

¹ Gestützt auf Art. 83 BGGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 VVBB ist das Gesuch um Erteilung einer Bewilligung beim kantonalen Landwirtschaftsamt einzureichen. Dazu *steht dem Gesuchsteller für alle bewilligungspflichtigen Tatbestände ein entsprechendes* Formular zur Verfügung (Bodenrechtsgesuch / KDMZ Nr. 45 086 bzw. NK Nr. 161), auf dem das Grundbuchamt die Richtigkeit der Angaben unter Ziff. 1.3 und 1.4 unterschriftlich zu bestätigen hat.

² Für das Bewilligungsverfahren gemäss Art. 61 ff. BGGB ist dem kantonalen Landwirtschaftsamt u.a. mit dem unter Abs. 1 erwähnten Formular einzureichen:

- in der Regel der öffentlich beurkundete Vertrag;

- eine schriftliche Liste, auf der diejenigen Personen mit Namen und Adresse vollständig und richtig aufgeführt sind, die Anspruch auf die in Art. 83 BGGB vorgeschriebene Mitteilung haben.

³ Die bisherige Praxis im Kanton Zürich ist beizubehalten, den Parteien bei der Einholung der notwendigen Verfügungen beim Landwirtschaftsamt behilflich zu sein. Entsprechende Formulare werden dem Notariat und Grundbuchamt zur Verfügung gestellt.

⁴ Gemäss Art. 61 Abs. 3 BGGB ist jedes Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt, der Bewilligungspflicht unterstellt. Dieser Sachverhalt könnte vor allem bei der *Einräumung eines Kaufsrechts, einer Nutzniessung oder eines Benützungrechts* erfüllt sein, wobei für die Beurteilung, ob die Parteien an die Bewilligungsbehörde zu verweisen sind, die besonderen Verhältnisse des einzelnen Falles zu beachten sind.

14 Feststellungsverfügung

¹ Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann vom kantonalen Landwirtschaft den Erlass einer Feststellungsverfügung gemäss Art. 84 BGGB verlangen, die den gleichen Rechtsmitteln unterliegt wie ein Entscheid gemäss Art. 83 BGGB (vgl. dazu Art. 88 in Verbindung mit Art. 80 Abs. 1 BGGB). Demzufolge ist für die Feststellung, ob der Erwerb einer Bewilligung im Sinne von Art. 61 BGGB bedarf, die in Ziff. 13 Abs. 2 vorn erwähnte Liste ebenfalls einzureichen.

² Zum Kreis der Personen, die ein schutzwürdiges Interesse an einer solchen Verfügung haben, gehören neben den Vertragsparteien oder den Personen, die in Vertragsverhandlungen zueinander stehen, insbesondere auch die Kaufs- oder Vorkaufsberechtigten nach BGGB und die präsuntiven Erben.

³ Ein rechtskräftiger Feststellungsentscheid zeigt dem Gesuchsteller auf, dass das von ihm beabsichtigte Rechtsgeschäft aufgrund des dem kantonalen Landwirtschaftsamt unterbreiteten Sachverhaltes bewilligt würde. Eine Feststellungsverfügung kann aber einen Bewilligungsentscheid nach Art. 83 BGGB nicht ersetzen. Das kantonale Landwirtschaftsamt ist jedoch im Bewilligungsverfahren an seine

vorherige Feststellung gebunden, wenn sich seither der rechtserhebliche Sachverhalt nicht verändert hat.

15 Uebergangsrecht

15.1 Privatrechtliche Beschränkungen

Nach altem Recht entstandene Gewinnansprüche behalten ihre Gültigkeit auch unter dem neuen Recht, allerdings mit den in Art. 94 Abs. 3 BGGB erwähnten Einschränkungen. Im Grundbuch vorgemerkte Gewinnansprüche nach altem Recht bleiben unverändert und eine Löschung erfolgt nach bisherigem Recht. Gewinnansprüche nach altem Recht können nach dem 1. Januar 1994 nicht mehr vorgemerkt werden. Die Sicherung der gesetzlichen Gewinnansprüche kann nur nach den Vorschriften des neuen Rechts erfolgen (vgl. Art. 34 BGGB).

15.2 Oeffentlichrechtliche Beschränkungen

¹ Die unter früherem Recht angemerkte Belastungsgrenze (Gesamtbelastungsgrenze) bleibt bis zu einer Neubeurteilung durch das kantonale Landwirtschaftsamt bestehen, vgl. Ziff. 12.1 vorn.

² Für Grundstücke ausserhalb der Bauzone von weniger als 15 Aren, deren Nichtunterstellung nach altem Recht (dem LEG) verfügt wurde, gelten generell auch dem BGGB als nicht unterstellt, vgl. Ziff. 1.1 Abs. 5 und 1.2 Abs. 3 vorn.

³ Die Anmerkung "Landwirtschaftliche Liegenschaft" kann von Amtes wegen gelöscht werden, vgl. Ziff. 1.2 Abs. 4 vorn.

16 Aufhebung von Weisungen

Folgende Weisungen, welche in der Kreisschreibensammlung für die Notariate aufgenommen sind, gelten als aufgehoben:

Nr. 5 Kreisschreiben vom 6.9.1947 betr. Begehren um Unterstellung unter das LEG

- Nr. 15 Schreiben der Volkswirtschaftsdirektion vom 29.10.1952 betr. Art. 86
LEG
- Nr. 24 Kreisschreiben vom 22.1.1958 betr. Vereinfachungen im Unterstel-
lungs-, Freistellungs- und Schätzungsverfahren sowie im Verfahren
über Aufhebung der Sperrfrist nach bäuerlichem Bodenrecht
- Nr. 63 Schreiben der Volkswirtschaftsdirektion vom 4.1.1971 betr. Gesuchs-
formulare Bodenrecht
- Nr. 184 LEG: Bewilligung für die Genossenschaft Pro Zürcher Berggebiet
- Nr. 213 Kreisschreiben vom 28.11.1985 über das EGzEGG

* * *

Im Namen der Verwaltungskommission
des Obergerichtes

Der Präsident:



Dr. D. Bosshart

Der Generalsekretär:



Dr. D. Meyer

Bäuerliches Bodenrecht;

Verhütung der Überschuldung landwirtschaftlicher Grundstücke

Verzeichnis

der vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement nach Artikel 79 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991¹⁾ über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) anerkannten Körperschaften

(Stand am 1. J nuar 1995)

1. Umfassende Anerkennung

- 1.1 Stiftung zur Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe, Brambergstrasse 25, 6004 Luzern

2. Anerkennung beschränkt auf die Gewährung unverzinslicher Darlehen

- 2.1 Genossenschaft zur Erhaltung bäuerlicher Heimwesen in der Region Pro Zürcher Berggebiet, Zimmerholz, 8638 Goldingen
- 2.2 Fondation d'investissement rural, avenue des Jordils 1, case postale 247, 1006 Lausanne
- 2.3 Landwirtschaftliche Kreditkasse des Kantons Luzern, Bahnhofstrasse 13, 6020 Emmenbrücke

3. Anerkennung beschränkt auf die Übernahme von Bürgschaften

- 3.1 Appenzell-Ausserrhodische Bürgschaftsgenossenschaft, Geschäftsstelle, c/o Appenzell-Ausserrhodische Kantonalbank, 9101 Herisau
- 3.2 UFA-Bürgschaftsgenossenschaft, Kornfeldstrasse 2, 6210 Sursee
- 3.3 Raiffeisen Bürgschaftsgenossenschaft, Vadianstrasse 17, 9001 St. Gallen
- 3.4 Bernische Stiftung für Agrarkredite BAK (Fondation bernoise de crédit agricole CAB), Kirchenfeldstrasse 30, 3005 Bern
- 3.5 Office vaudois de cautionnement agricole, avenue des Jordils 1, case postale 247, 1006 Lausanne

¹⁾ SR 211.412.11

- 3.6 Schweizerische bäuerliche Bürgschaftsgenossenschaft (Caisse agricole suisse de garantie financière), Pestalozzistrasse 1, 5200 Brugg
 - 3.7 Luzerner Bäuerliche Bürgschaftsstiftung, Bahnhofstrasse 13, 6020 Emmenbrücke
 - 3.8 Landwirtschaftliche Bürgschaftsgenossenschaft des Kantons St. Gallen, Vadianstrasse 24, Postfach, 9001 St. Gallen
 - 3.9 Zürcher Landwirtschaftliche Bürgschaftsgenossenschaft, Nüscherstrasse 35, 8001 Zürich
 - 3.10 Aargauische Bürgschaftskasse, Frey-Herosé-Strasse 20, Postfach 2116, 5001 Aarau
 - 3.11 Landwirtschaftliche Bürgschaftsgenossenschaft Baselland, Parkstrasse 3, 4402 Frenkendorf
 - 3.12 Katholische Bürgschaftsgenossenschaft St. Gallen, Vadianstrasse 58, 9000 St. Gallen
 - 3.13 Bäuerliche Bürgschaftsgenossenschaft des Kantons Freiburg (Société paysanne de cautionnement du Canton de Fribourg), Route de Chantemerle 41, 1763 Granges-Paccot
-
4. **Anerkennung beschränkt auf die Übernahme der Darlehenszinsen**
 - 4.1 Fonds cantonal d'aménagement du territoire, p.a. Service de l'économie agricole, Château, 2001 Neuchâtel

3. Januar 1995

Eidgenössisches Justiz-
und Polizeidepartement

Amt für Grundbuch- und Bodenrecht