

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau an den Grossen Rat

Frauenfeld, 15. März 2022

174

GRG Nr.	20	EA 109	270
---------	----	--------	-----

Einfache Anfrage von Robert Zahnd vom 26. Januar 2022 „Bäuerliches Bodenrecht“

Beantwortung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Frage 1

In der Einfachen Anfrage wird suggeriert, dass der Kanton das bäuerliche Bodenrecht umgehe und sich mit überhöhten Preisen Land aneigne. Diesen Vorwurf weist der Regierungsrat zurück.

Der Erwerb von Kulturland ist wie vom Fragesteller erwähnt im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) und in der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.412.110) geregelt. Art. 64 BGBB sieht Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung vor. Diese kommen u.a. zum Zug, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber oder die Erwerberin den Boden zum Zweck dieses Schutzes erwirbt (Art. 64 Abs. 1 lit. d BGBB) oder wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute, Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 lit. e BGBB).

Art. 65 BGBB regelt den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch das Gemeinwesen. Dieser ist zu bewilligen, wenn er

- zur Erfüllung einer nach Plänen des Raumplanungsrechts vorgesehenen öffentlichen Aufgabe benötigt wird (Art. 65 Abs. 1 lit. a BGBB);
- als Realersatz bei Erstellung eines nach Plänen des Raumplanungsrechts vorgesehenen Werkes dient und ein eidgenössisches oder kantonales Gesetz die Leistung von Realersatz vorschreibt oder erlaubt (Art. 65 Abs. 1 lit. b BGBB).

Der gesetzliche Maximalpreis gemäss Art. 66 BGGB muss auch in diesen Fällen eingehalten werden. Er darf maximal 5 % über dem mittleren Preis aller vergleichbaren Grundstücke liegen, die in der betreffenden Gegend in den letzten fünf Jahren verkauft wurden. Ermittelt und festgelegt wird der Maximalpreis durch das Landwirtschaftsamt. Das Vorkaufsrecht der Pächterinnen und Pächter gemäss bäuerlichem Bodenrecht ist stets gegeben.

Die genannten Parzellen hat der Kanton unter dem Titel des Realersatzes erworben. Sie waren zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht verpachtet. Die Thurgauer Kantonalbank als Erbschaftsverwalterin der damaligen Eigentümerin hatte die Parzellen öffentlich ausgeschrieben. Es meldete sich lediglich ein Kaufinteressent, dem die Bewilligung aufgrund des nicht eingehaltenen ortsüblichen Bewirtschaftungsbereiches nach Art 63 BGGB verweigert werden musste. Der Kanton Thurgau erwarb die Parzellen daraufhin als Realersatzland im Hinblick auf die Realisierung der Bodensee-Thurtalstrasse (BTS). Durch die Aufnahme im Kantonalen Richtplan und die Zustimmung der Stimmberechtigten zum kantonalen Netzbeschluss ist der Bau der BTS genügend konkretisiert. Deshalb waren die Ausnahmegründe von Art. 65 BGGB erfüllt. Das Landwirtschaftsamt hat den maximalen Kaufpreis gestützt auf das BGGB auf Fr. 320'800 festgelegt (Durchschnittspreis Fr. 7/m²) und die erforderliche Bewilligung für den Kauf erteilt.

Höhere Preise sind nur bei Flächen möglich, auf denen ein Bauprojekt erstellt wird (z.B. im Trasseebereich einer Strasse). Die Preisgestaltung für Landwirtschaftsflächen, die durch solche Vorhaben direkt betroffen sind, leitet sich aus den Bestimmungen des Enteignungsgesetzes (TG EntG; RB 710) ab. Sie erlaubt es der öffentlichen Hand, für direkt von einem Bauprojekt tangierte Flächen einen höheren Preis anzubieten. Der Kanton Thurgau hat in der Vergangenheit in solchen Fällen (z.B. bei Rad-, Gehweg- und Kreiselflächen) einen maximalen Strassenlandpreis von Fr. 12/m² vergütet und hält auch künftig an dieser Praxis fest. Eine Ausnahme gibt es bei der BTS: Um die vom BTS-Trassee betroffenen Parzellen als Ganzes erwerben zu können und damit grössere Flächen für die Landumlegungen zur Verfügung stellen zu können, hat der Regierungsrat entschieden, für die vom Trasseebereich direkt betroffenen Flächenteile Fr. 15/m² anzubieten, sofern der Eigentümer oder die Eigentümerin die über den Trasseebereich hinausgehenden Parzellenreste mitveräussert. Der maximale Restflächenpreis wird wie beim Realersatz durch das Landwirtschaftsamt ermittelt und festgelegt.

Anders als der Fragesteller stellt der Kanton Thurgau fest, dass er bei der Suche nach Realersatz oftmals unterliegt, weil er ausschliesslich den gesetzlichen Maximalpreis bieten kann und neben den offiziellen Grundbuchangaben keine Zusatzgeschäfte tätigen darf. Der öffentlichen Hand entgehen durch die Veräusserung an den Kanton keine Grundstückgewinnsteuer. Wer ein Grundstück veräussert, ist steuerpflichtig.

Frage 2

Der Kaufpreis für die beiden Parzellen in Thundorf betrug Fr. 320'800 (Fr. 7/m²), was dem gesetzlichen Maximalpreis gemäss bäuerlichem Bodenrecht entspricht. Er setzte sich wie folgt zusammen:

Parzelle 554	162 Aren	Kulturland normal	Fr. 8.45/m ²	
	32 Aren	Waldrand	Fr. 4.25/m ²	
	62 Aren	Wald	Fr. 1.50/m ²	
Parzelle 844	148 Aren	Kulturland normal	Fr. 8.45/m ²	
	54 Aren	Kulturland geneigt	Fr. 6.65/m ²	
Total	458 Aren	Durchschnittspreis	Fr. 7.00/m²	Fr. 320'800

Durchschnittlich beträgt der Kulturlandpreis im Kanton Thurgau Fr. 8/m².

Die Präsidentin des Regierungsrates

Der Staatsschreiber

