|  |  |
| --- | --- |
| Signatur | StAZH MM 3.68 RRB 1944/0618 |
| Titel | Kriegswirtschaftliches Bodenrecht. |
| Datum | 23.03.1944 |
| P. | 262–263 |

[*p. 262*] In Sachen des Hans Stüßi, Landwirt, Wangen-Forch, Gemeinde Küsnacht, Rekurrenten gegen eine Verfügung der Volkswirtschaftsdirektion,

hat sich ergeben:

Mit Verfügung vom 28. Mai 1943 hat die Volkswirtschaftsdirektion den zwischen Hans Stüßi, Landwirt, Wangen-Forch, als Verkäufer und Ernst Schultheß, geboren 1917, Landwirt, im Neuhaus, Forch, als Käufer abgeschlossenen Kaufvertrag genehmigt und den Kaufpreis für die Liegenschaft auf Fr. 33 000 und für die Vieh- und Fahrhabe auf Fr. 9000 festgesetzt. Kaufsobjekt ist ein landwirtschaftliches Heimwesen mit zirka 571,41 Aren Land in Wangen-Forch, Gemeindebann Küsnacht. Der Entscheid der Volkswirtschaftsdirektion stützte sich auf Artikel 8 des Bundesratsbeschlusses vom 19. Januar 1940/7. November 1941 über Maßnahmen gegen die Bodenspekulation und ein Gutachten des kantonalen landwirtschaftlichen Schätzungsamtes, Zürich, vom 25. Mai 1943.

Gegen diese Verfügung, d. h. gegen die Festsetzung des Kaufpreises für das Heimwesen rekurrierte Hans Stüßi am 29. Mai 1943 an den Regierungsrat. Der Rekurrent macht geltend, daß er das Heimwesen anläßlich der öffentlichen Steigerung im Pfandverwertungsverfahren gegen Alfred Rütimann-Vontobel zum Preise von Fr. 39 700 erworben habe. Seither habe er rund viertausend Franken verbaut, sodaß ihn das Heimwesen heute auf mindestens Fr. 44 000 zu stehen komme. Für den Ankauf dieses Heimwesens habe ihm seine Frau Fr. 15 000 zur Verfügung gestellt. Diesen Betrag müsse er gemäß Urteil des Bezirksgerichtes Meilen im Scheidungsprozeß Hans Stüßi-Humbel/Frau Helena Humbel zurückzahlen. Mit Eingabe vom 27. November 1943 stellte Dr. iur. B. Wettstein-Landolt, Rechtsanwalt, Talstraße 11, Zürich, noch den Antrag, der Kaufpreis sei im Sinne von Artikel 11, Ziffer 3, des Bundesratsbeschlusses auf Fr. 44 000 festzusetzen, da der Käufer imstande sei, einen übersetzten Preis zu zahlen, ohne daß deswegen eine Überschuldung des Heimwesens zu befürchten sei.

Das kantonale landwirtschaftliche Schätzungsamt und die kantonale landwirtschaftliche Rekurskommission beantragten in ihren Berichten vom 23. Oktober und 13. Dezember 1943 die Abweisung des Rekurses.

Die Volkswirtschaftsdirektion hält an ihrer Verfügung vom 28. Mai 1943 fest.

Es kommt in Betracht:

Nachdem das Heimwesen des Hans Stüßi vom kantonalen landwirtschaftlichen Schätzungsamt und von der kantonalen landwirtschaftlichen Rekurskommission übereinstimmend auf Fr. 33 000 geschätzt wird, ist an der Richtigkeit dieser Bewertung nicht zu zweifeln. Beide Instanzen führen aus, daß sich das Wohnhaus in einem sehr schlechten Zustand befinde und vom Erwerber mit erheblichen Kosten vorerst renoviert werden müsse. Auch das Land sei infolge ungenügender Bearbeitung nicht in bestem Zustand. Zudem seien die Gebäude mit Nachbargebäuden zusammengebaut, was ebenfalls wertvermindernd wirke. Die Schätzung von Fr. 33 000 sei unter den vorliegenden Umständen das Maximum, das verantwortet werden könne.

Die vom Rekurrenten angeführten Gründe für die Bewilligung eines übersetzten Kaufpreises sind nicht stichhaltig. Der Bundesratsbeschluß erlaubt die Genehmigung eines übersetzten Kaufpreises nur für den Fall, daß ein Grundstück oder Heimwesen überschuldet ist. Schließlich kann noch der Zukauf eines einzelnen Grundstückes zu einem übersetzten Preis bewilligt werden, wenn dadurch keine Überschuldung des landwirtschaftlichen Betriebes des Erwerbers erfolgt. Das Heim- // [*p. 263*]

wesen von Hans Stüßi ist nicht überschuldet. Die Schätzung ist höher als die Grundpfandbelastung. Um einen Zukauf im Sinne von Artikel 11, Ziffer 3, des Bundesratsbeschlusses handelt es sich ebenfalls nicht, da der Käufer noch kein Heimwesen besitzt. Es ist möglich, daß der Käufer imstande wäre, einen übersetzten Preis zu zahlen, ohne dadurch überschuldet zu werden. Eine solche Praxis kann aber unter keinen Umständen eingeführt werden, da sonst in Zukunft nur noch finanzkräftige Käufer, die übersetzte Preise zahlen könnten, für die Übernahme landwirtschaftlicher Heimwesen in Frage kämen. Das kriegswirtschaftliche Bodenrecht läßt eine solche Entwicklung mit Recht nicht zu. Es kann nicht verhindert werden, daß der Rekurrent, der sein Heimwesen seinerzeit viel zu teuer erworben hat, heute mit Verlust verkaufen muß und seiner geschiedenen Ehefrau ihr Guthaben nicht vollständig aus dem Kaufserlös zurückzahlen kann.

Nach den Bestimmungen des kriegswirtschaftlichen Bodenrechtes kann im vorliegenden Falle nur der nach Artikel 8 des Bundesratsbeschlusses berechnete Kaufpreis bewilligt werden.

Auf Antrag des Referenten

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs des Hans Stüßi, Landwirt, Wangen-Forch, gegen die Verfügung der Volkswirtschaftsdirektion vom 28. Mai 1943, betreffend Heimwesenverkauf wird abgewiesen.

II. Der Rekurrent hat eine Staatsgebühr von Fr. 50 und die Ausfertigungs- und Stempelgebühren zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuß von Fr. 70 dient zur Deckung der Expertenkosten.

III. Mitteilung an Hans Stüßi, Landwirt, Wangen-Forch, an Rechtsanwalt Dr. B. Wettstein-Landolt, Talstraße 11, Zürich, an Ernst Schultheß, Sohn, Landwirt, Neuhaus-Forch, an die kant. landw. Rekurskommission (Präsident: a. Kantonsrat Th. Pfister, Oberuster), an das kant. landw. Schätzungsamt, Walchestraße 9, Zürich, an das Grundbuchamt Küsnacht/Zch., an das Bezirksgericht Meilen, sowie an die Direktion der Volkswirtschaft.

[*Transkript: OCR (Überarbeitung: Team TKR)/11.08.2017*]