

Verkauf, Tausch und Teilung von Wald nach Waldgesetz

Der Kanton Zürich übt eine sehr zurückhaltende Teilungsbewilligungspraxis und fördert Waldzusammenlegungen. Damit sollen gute Bewirtschaftungsvoraussetzungen geschaffen und erhalten sowie Investitionen geschützt werden.

von Nathalie Barengo und Hans-Peter Stutz, Amt für Natur und Landschaft, Abteilung Wald

Jede Teilung von öffentlichem und privatem Wald ist bewilligungspflichtig.

Klein parzelliertes Waldeigentum erschwert eine koordinierte, kostengünstige Waldpflege und -nutzung. Seit Jahrzehnten fließen daher Millionen öffentlicher Gelder in Waldzusammenlegungsprojekte, um die Bewirtschaftungsvoraussetzungen zu verbessern und effizienter zu gestalten. Nur eine strenge Teilungsbewilligungspraxis gewährleistet, dass diese Strukturverbesserungen bleiben, die hohen Investitionskosten sich auszahlen und die Waldparzellen nicht wieder oder

weiter zerstückelt werden. Teilungsbewilligungen werden daher nur in begründeten Ausnahmefällen erteilt oder nur bei sehr grossen Parzellen. Der Kanton Zürich hat seine Bewilligungspraxis – wie nachstehend dargelegt – präzisiert und etabliert.

Wann darf Wald geteilt werden?

Jede Teilung von *öffentlichem und privatem Wald* ist bewilligungspflichtig. Bewilligungen werden grundsätzlich nur erteilt, wenn keine neuen Parzellen entstehen, die kleiner als 1 ha gross sind. Das heisst also, dass die Teilung eines Waldgrundstückes kleiner als 2 ha in der Regel nicht bewilligungsfähig ist (§ 12 Abs. 2 KaWaV). Ausnahmen sind möglich, wenn z.B. besondere topografische Verhältnisse (z.B. Bach, Kuppe) vorliegen oder wenn die Parzellen nach der Teilung mit benachbarten vereinigt werden. Zudem dürfen bei einer Teilung die Waldfunktionen nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Holznutzung. Die Holzbringung muss für alle neu entstehenden Parzellen gewährleistet sein, notfalls mit Wegrechten. Auch Waldfunktionen mit übergeordneten öffentlichen Interessen, wie beispielsweise Schutzwald oder besonders schützenswert ausgeschiedene Naturschutzflächen, dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Gesetzliche Grundlagen:

WaG: Art. 25 ¹ Die Veräusserung von Wald im Eigentum von Gemeinden und Korporationen und die Teilung von Wald bedürfen einer kantonalen Bewilligung. Diese darf nur erteilt werden, wenn dadurch die Waldfunktionen nicht beeinträchtigt werden.

² Bedarf die Veräusserung oder die Teilung zugleich einer Bewilligung nach dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht, so sorgen die Kantone dafür, dass die Bewilligungsverfahren vereinigt und durch einen Gesamtscheid abgeschlossen werden.

KaWaV: § 12 Die Teilung von Waldgrundstücken von weniger als 2 ha wird in der Regel nicht bewilligt. Die Fläche neu entstehender Grundstücke muss in der Regel mindestens 1 ha betragen. Die Teilungsbeschränkungen der Landwirtschaftsgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Wann ist der Kauf oder Tausch von Wald bewilligungspflichtig?

Jeder Verkauf oder Tausch von *öffentlichem Wald* ist bereits gestützt

auf die Bundesgesetzgebung bewilligungspflichtig (Art. 25 WaG-). Die Waldfunktionen dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Möchte eine Privatperson öffentlichen Wald kaufen, so muss sein Waldbesitz an den zum Verkauf stehenden Wald angrenzen. Die Parzellen sind anschliessend zu vereinen. *Privatwald* dagegen kann als Ganzes ohne Bewilligung verkauft

werden, unabhängig von der Grösse und der Beschaffenheit der Parzelle. Ein Kauf von Privatwald unterliegt aus der Sicht der Waldgesetzgebung keinerlei Auflagen.

Kontakt: *Nathalie Barengo*
Mail: *nathalie.barengo@bd.zh.ch*
Hans-Peter Stutz
Mail: *hans-peter.stutz@bd.zh.ch*

Privatwald dagegen kann als Ganzes ohne Bewilligung verkauft werden, unabhängig von der Grösse und der Beschaffenheit der Parzelle.

Walderwerbsmöglichkeiten in Meliorationen

von Hanspeter Urech, Amt für Natur und Landschaft, Abteilung Wald

Eine Waldzusammenlegung startet mit der Annahme des Vorprojektes durch die Grundeigentümersversammlung. Es entsteht eine Waldzusammenlegungsgenossenschaft. Die Interessen der Grundeigentümer werden durch einen, von den Waldbesitzern gewählten Vorstand wahrgenommen.

Im Laufe des Verfahrens, d.h. von der Aufnahme des alten Bestandes bis zum Abschluss des Neuzuteilungsentwurfes fallen Waldparzellen zur Veräusserung an. Dies geschieht dadurch, dass Waldbesitzer ihre Parzellen verkaufen oder auf eine Neuzuteilung ganz oder teilweise verzichten. Sämtliche Änderungen der Besitzverhältnisse (Handänderungen) müssen vom Vorstand der Waldzusammenlegungsgenossenschaft genehmigt werden. Der Vorstand bemüht sich, dass zum Verkauf stehende Parzellen nur an Mitglieder der Waldzusammenlegungsgenossenschaft oder an die Genossenschaft selber veräussert werden. Bei der Ausarbeitung des Neuzuteilungsentwurfes entstehen sogenannte Massenparzellen. Dies sind Parzellen, die noch keinem Eigentümer zugeteilt wurden und vorderhand im Eigentum der Genossenschaft bleiben. Diese Parzellen werden teilweise zur Erledigung der Einsprachen gegen den Neuzuteilungsentwurf benötigt. Nach

Erledigung aller Einsprachen werden übrig gebliebene Massenparzellen durch den Vorstand vergeben. Bei der Vergabe werden die massgebenden Kriterien des Zusammenlegungsverfahrens angewendet. Massenparzellen werden nach Möglichkeit an die Anstösser verkauft. Eine Waldzusammenlegung bezweckt ja vor allem – nebst der Verbesserung der Erschliessungsverhältnisse – die Reduktion der Anzahl der Waldeigentümer und die Vergrösserung der Bewirtschaftungsparzellen. Sollte eine Verteilung auf die angrenzenden neuen Besitzer einmal nicht möglich sei, werden bei der Veräusserung in erster Linie Mitglieder der Genossenschaft berücksichtigt. Es ist kaum je der Fall, dass für Massenparzellen externe Käufer gesucht werden müssen. Waldeigentum ist sehr begehrt und – im Vergleich mit anderen Grundeigentumspreisen in der Schweiz – mit zur Zeit maximal ca. 2 Franken Boden- und Bestandeswert pro m² im Kanton Zürich äusserst günstig. Grundsätzlich muss also gesagt werden, dass Erwerb von Wald im Kanton Zürich für aussenstehende praktisch nicht möglich ist.

Kontakt: *Hanspeter Urech*,
Mail: *hanspeter.urech@bd.zh.ch*

Der Vorstand bemüht sich, dass zum Verkauf stehende Parzellen nur an Mitglieder der Waldzusammenlegungsgenossenschaft oder an die Genossenschaft selber veräussert werden.