

Nutzungsarrondierung / Detailbeschreibung

Definition Nutzungsarrondierung

Unter einer Nutzungsarrondierung wird eine umfassende Zusammenlegung von Eigen- und Pachtland verstanden. Bei dieser Art der Arrondierung handelt es sich um Zusammenlegungen der Bewirtschaftungsfläche; Veränderungen im Bereich des Grundeigentums oder der Grunddienstbarkeiten werden in einer Nutzungsarrondierung nicht behandelt. Das heisst, dass das Eigenland zwar einbezogen wird und womöglich nicht mehr durch die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer selbst bewirtschaftet wird, das Eigentum ändert jedoch nicht. Es werden zudem keine baulichen Massnahmen an der Infrastruktur (Wege, Bewässerungen oder Entwässerungen) vorgenommen. Es besteht die Möglichkeit eine Aufwertung im Bereich der Landschaft (beispielsweise Hecken oder Hochstammbäume) durchzuführen. Das Hauptziel einer Nutzungsarrondierung ist die Schaffung grossflächiger Bewirtschaftungseinheiten, wodurch eine rationellere Bewirtschaftung mit tieferen Produktionskosten erreicht werden kann. Eine Nutzungsarrondierung baut auf freiwilliger Teilnahme auf (Ausnahme Kanton Wallis, siehe [Nutzungsarrondierung Rechtsgrundlagen \(PDF\)](#)). Die Kosten sowie die Umsetzungsdauer sind niedrig resp. kurz, da weder Eigentumsänderungen noch bauliche Massnahmen vorgenommen werden.

Ablauf einer Nutzungsarrondierung (siehe auch Vorgehen)

1. Vorbereitung

- Orientierungsversammlung
- Grundeigentümer/innen- und Flächenverzeichnis aufstellen
- Entscheid Teilnahme an Projekt: freiwillige Basis
- Festlegung der Neuzuweisungskriterien.

2. Bearbeiten Alter Bestand

- Erfassen der bisherigen Eigentums- und Pachtverhältnisse (Eigentum, Pacht, Dienstbarkeiten etc.)
- Zustellung alte Eigentums- und Pachtlandverhältnisse zur Kontrolle an Eigentümer/innen und Pächter/innen.

3. Bearbeiten Neuer Bestand

- Wunschentgegennahme
- 1. Entwurf der Neuzuweisung Pachtland (Eigenland bleibt im Eigentum, wird aber je nach Lage weiterverpachtet)
- Besprechung des Neuzuweisungsentwurfes
- Festlegen der definitiven Neuzuweisung
- Genehmigung Pachtlandzuweisung durch Grundeigentümer/innen und Pächter/innen
- Abstecken der neuen Pachtgrenzen
- Ausarbeitung der Pachtverträge
- Neuantritt der Pachtverhältnisse mit Antritt der Neuzuweisung.

Grundsätze einer Nutzungsarrondierung

Organisation

Nutzungsarrondierungen werden oftmals durch die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter initiiert. Die Landwirt/innen bringen bei grösseren Vorhaben ihre Bedürfnisse beim Gemeinderat ein. Die Gemeinde kann in diesem Fall die Vorbereitungsarbeiten einleiten.

Bei der Durchführung einer Nutzungsarrondierung bietet es sich an, ab einer gewissen Anzahl Teilnehmerinnen und Teilnehmer und involvierten Parzellen eine Genossenschaft zu gründen, welche den Ablauf der Nutzungsarrondierung koordiniert. Mitglieder der Genossenschaft sind alle Bewirtschafterinnen und Grundeigentümer (im Kanton Wallis nur Bewirtschafter). Es empfiehlt sich, die Neuzuweisung durch eine neutrale Stelle, der Technischen Leitung, durchführen zu lassen. Verschiedene Firmen wie Ingenieurbüros und Beratungsstellen können diese Aufgaben wahrnehmen. (→ [Link](#))

Nutzungsarrondierung Auskünfte) Die Genossenschaft kann über das eigentliche Projektverfahren hinaus bestehen bleiben und Aufgaben in der Sicherungsphase übernehmen (Verwaltung von Pachtverträgen, Regelung des Pachtzins-Zahlungsverkehrs etc.).

Analyse IST-Zustand – Alter Bestand

Die bestehenden Eigentums- und Pachtverhältnisse werden in Erfahrung gebracht und festgehalten. Zusätzlich kann bei Bedarf die Qualität der Flächen mittels einer Bodenbewertung (Bonitierung) bzw. einer Wiesenkartierung bewertet werden. Dies ist jedoch nicht zwingend notwendig. Um das Verfahren zeitlich zu beschleunigen und Kosten zu sparen ist auch ein flächenbezogener Ausgleich ohne eigentliche Bodenbewertung denkbar.

Neuzuweisung Pachtland – Neuer Bestand

Grundsätzlich werden die Eigentums- und Pachtflächen im Ausgangszustand dem Bewirtschafter, der Bewirtschafterin in ähnlicher Art (Qualität) und Umfang (Quantität) neuzugewiesen. Das Eigenland bleibt im Besitz des bisherigen Grundeigentümers/der bisherigen Grundeigentümerin. Jedoch wird das Eigenland bei Bedarf verpachtet und im Gegenzug andere Flächen gepachtet. Gespräche mit den einzelnen Beteiligten zeigen deren Entwicklungsabsichten, zukünftige Betriebsausrichtung sowie die Wünsche betreffend Neuzuweisung auf. Diese Rückmeldungen werden soweit möglich bei der Nutzungsarrondierung berücksichtigt. Ziel der Neuzuweisung ist es, möglichst nebeneinanderliegende Parzellen dem gleichen Bewirtschafter/der gleichen Bewirtschafterin zuzuteilen. Auch die Verschiebung der Pachtflächen in die Nähe des Hofes resp. zum Eigenland wird angestrebt.

Pachtverträge

Die Pachtverträge können bei Pachtlandumlegungen und somit auch beim Verfahren der Nutzungsarrondierung auf den Neuantritt aufgelöst werden (Art. 20, **LPG**). Nach erfolgter Neuzuweisung müssen neue Pachtverträge ausgearbeitet werden. Dabei ist die Bemessung und Festlegung des neuen Pachtzinses ein wichtiger Bestandteil des Vertrages. Grundsätzlich werden die neuen Pachtverträge zwischen Grundeigentümer/innen der Parzellen als Verpächter/innen und den Bewirtschafter/innen als Pächter/innen ausgestellt und folgen dem Pachtgesetz mit einer Vertragsdauer von 6 Jahren. Anstelle dieses Vorgehens kann auch eine Poollösung in Betracht gezogen werden. Diese basiert auf Artikel 15 der Strukturverbesserungsverordnung (**SSV**). Dabei wird der neue Pachtvertrag nicht direkt zwischen Verpächter/in und Pächter/in abgeschlossen. Zwischen die beiden Parteien wird die Pachtlandgenossenschaft gestellt, welche gegenüber dem Landwirt/der Landwirtin als Verpächterin und gegenüber dem Grundeigentümer/der Grundeigentümerin als Pächterin auftritt. Anstelle der regulären Pachtvertragsdauer von 6 Jahren tritt hier gemäss Artikel 15 (**SSV**) eine Dauer von 12 Jahren in Kraft.

Abschluss

Am Ende des Prozesses werden die neu zugewiesenen Pachtflächen auf dem Feld vermarktet. Mit der Unterzeichnung der neuen Pacht- und Pflegeverträge treten die Landwirte die neuen Bewirtschaftungsverhältnisse an.

Vorteile und Nachteile einer Nutzungsarrondierung für Grundeigentümer/innen und Bewirtschafter/innen

Vorteile	Nachteile
<p>Allgemein:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Der Einbezug von Eigen- und Pachtland ermöglicht optimale Arrondierungen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird umfassend verbessert. + Möglichkeit, auch eine Aufwertung im Bereich der Landschaft durchzuführen. + Freiwillige Teilnahme der Grundeigentümer/innen und Pächter/innen (Ausnahme Kanton Wallis). + Kurze Planungsphase. + Kostengünstiges Verfahren. 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Anpassung der AV-Parzellenstruktur / Eigentumsverhältnisse. - Keine baulichen Massnahmen an der Infrastruktur (Flurwege, Bewässerung, Entwässerung).
<p>Für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer</p> <ul style="list-style-type: none"> + Arrondierung greift nicht ins Grundeigentum ein. + Grundeigentümer/innen sind durch das Verfahren nur hinsichtlich des neuen Pachtverhältnisses tangiert. + Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist über die Vertragsdauer von 6 bzw. 12 Jahre geregelt. + Die sachgemässe Bewirtschaftung kann durch eine Genossenschaft kontrolliert werden → verminderter administrativer Aufwand seitens der Grundeigentümer/innen. + Die Grundeigentümer/innen erhalten einen jährlichen Pachtzins. + Bei einer Poollösung gemäss Strukturverbesserungsverordnung erhalten die Grundeigentümer/innen eine einmalige Entschädigung von bis zu 1'200 Franken pro Hektare, wenn sie ihr Eigenland der Genossenschaft über eine Dauer von 12 Jahren zum Verpachten zur Verfügung stellen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise Verpachtung von bisher selbstbewirtschaftetem Eigenland an andere Bewirtschafter/innen. Umgekehrt vermehrt Pachtflächen wie Eigenland zu bewirtschaften. - Poollösung mit Genossenschaft: In diesem Fall verliert der Grundeigentümer/die Grundeigentümerin die Möglichkeit, sein/ihr Land einem bestimmten Bewirtschafter zur Pacht zu übertragen. - Ein freiwilliges Verfahren kann ggf. zu unbefriedigenden Resultaten führen, wenn die Grundeigentümer/innen nach erfolgter Neuzuweisung den Neuantritt ablehnen.
Vorteile	Nachteile
<p>Für Bewirtschaftende</p> <ul style="list-style-type: none"> + Die Bewirtschafter und Bewirtschafterinnen haben bei der Neuzuweisung einen Anspruch auf landwirtschaftliche Flächen in gleichem Umfang und gleicher Qualität wie im Altbestand. + Bei Interesse besteht die Möglichkeit, zusätzliche Fläche dazu zu pachten (falls vorhanden). + Eine allfällige Genossenschaft entlastet die Bewirtschafter/innen von administrativen Arbeiten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Poollösung mit Genossenschaft: Keine Möglichkeit, mit spezifischem Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer einen Pachtvertrag auszuarbeiten, d. h. keine Wahl der Zusammenarbeit. - Ein freiwilliges Verfahren kann ggf. zu unbefriedigenden Resultaten führen, wenn Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter nach erfolgter Pachtlandneuzuweisung den Neuantritt ablehnen.

Rechte und Pflichten

Das Eigentum hat aus rechtlicher Sicht immer eine vorrangige Bedeutung gegenüber der Bewirtschaftung. Aus diesem Grund müssen bei Nutzungsarrondierungen immer die Bedürfnisse der Eigentümer und Eigentümerinnen beachtet werden.

Rechte	Pflichten
<p>Für Grundeigentümer/innen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundeigentümer/innen können über die Durchführung der Nutzungsarrondierung entscheiden. ▪ Es ergibt sich keine Änderung am Grundeigentum. ▪ Der Liegenschaftshandel ist wie bis anhin möglich (beispielsweise Verkauf, Vererbung, usw.). ▪ Für die Grundeigentümer/innen besteht keine Kostenbeteiligungen an der Nutzungsarrondierung. ▪ Grundeigentümer/innen erhalten einen Pachtzins über 6 resp. 12 Jahre ▪ Die Landflächen der Eigentümerinnen und Eigentümer werden bewirtschaftet und die sachgemässe Bewirtschaftung wird von der Genossenschaft überwacht (bei Gründung einer Genossenschaft). ▪ Mögliche Entlastung durch Übernahme administrativer Aufgaben durch die Genossenschaft (bei Gründung einer Genossenschaft). ▪ Die Nutzungsarrondierung ist freiwillig (mit Ausnahme des Kantons Wallis). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Nutzungsrecht wird nach der Neuzuweisung der Bewirtschafter-Genossenschaft übertragen (bei Gründung einer Genossenschaft). ▪ Der Grundeigentümer, die Grundeigentümerin hat die Grundstückssteuer selber zu entrichten. ▪ Es muss ein Nachtrag von Eigentumsänderung und Erbgänge im Grundbuch stattfinden.
<p>Für Bewirtschaftende</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewirtschaftende können über die Durchführung der Nutzungsarrondierung entscheiden. ▪ Bewirtschaftende erhalten bei der Neuzuweisung auf Grund der Bodenbonitierung im gleichen Umfang und Wert Bewirtschaftungsflächen zugeteilt wie vor der Arrondierung. ▪ Bei Interesse kann mehr Fläche dazu gepachtet werden (falls vorhanden). ▪ Bewirtschaftende erhalten das Recht, Flächen während 6-12 Jahren zu bewirtschaften, was für sie eine Sicherheit darstellt. ▪ Bewirtschaftungsflächen als ganze Lose können vor Ablauf der 6 resp. 12-jährigen Dauer an die Genossenschaft zurückgegeben werden. ▪ Ein allfälliger Betriebsnachfolger oder -nachfolgerin kann im Normalfall die Flächen vom Vorgänger resp. der Vorgängerin übernehmen. ▪ Die Nutzungsarrondierung ist freiwillig (mit Ausnahme des Kantons Wallis). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bewirtschaftenden müssen eine vollständige und sorgfältige Bewirtschaftung der zugeteilten Landwirtschaftsflächen gewährleisten. ▪ Sie bezahlen Pachtzins (an die Genossenschaft).

Weitere Links

- [Nutzungsarrondierung Vorgehen \(PDF\)](#)
- [Nutzungsarrondierung Praxisbeispiel \(PDF\)](#)
- [Nutzungsarrondierung Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)