

Nutzungsarrondierung / Rechtsgrundlagen

Übersicht der Gesetzesgrundlagen auf Bundesebene

Bundesrecht	Titel	Wichtigste Artikel
BGBB	Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht	12
DZV	Direktzahlungsverordnung	3,14,63 A1: 2.4a.4, 2.5.4
GeoIG	Bundesgesetz über Geoinformation	29f., 38,
LPG	Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht	alle
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz)	93-95, 102,
OR	Obligationenrecht	828 ff.
Pachtzinsverordnung	Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses	alle
SVV	Strukturverbesserungsverordnung	11, 14-16, 35
VAV	Verordnung über die amtliche Vermessung	17
ZGB	Zivilgesetzbuch	703

Rechtliche Definition Pacht

Ein Pachtverhältnis besteht darin, dass sich die Grundeigentümerin/der Grundeigentümer - also die Verpächterin/der Verpächter – verpflichtet, dem Pächter/der Pächterin ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen. Im Gegenzug muss die Bewirtschafterin oder der Bewirtschafter dafür einen Zins bezahlen (Art. 4, **LPG**). Das Pachtverhältnis besteht für einzelne Grundstücke sechs Jahre lang (Art. 7, **LPG**). Wenn die Verpachtung aus einem Pachtlandpool heraus erfolgt, beträgt die Pachtdauer zwölf Jahre (Artikel 15 lit. g, **SVV**). Die Kündigung des Pachtverhältnisses muss schriftlich und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr erfolgen (Art. 16, **LPG**).

Rahmenbedingungen der Pacht

Pachtzins:

Im **LPG** und in der Pachtzinsverordnung (**PZV**) ist die Höhe des Pachtzinses gesetzlich vorgegeben. Sie beruht auf dem Basispachtzins, welcher den örtlichen Verhältnissen und den betriebsbezogenen Zuschlägen angepasst wird. Massgeblich bestimmend für den Basispachtzins sind der landwirtschaftliche Ertragswert sowie eine Standortbewertung. Merkblätter zur Berechnung des Pachtzinses werden von den Kantonen veröffentlicht.

Pacht- und Vertragsdauer:

Die vorgeschriebene Mindestpachtdauer von sechs Jahren muss eingehalten werden (**LPG**, Art. 7ff). Um eine langfristige Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe sowie der ökologischen Begleitmassnahmen zu gewähren, kann die Mindestvertragsdauer überschritten werden.

Durchführung Nutzungsarrondierung

Im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (**ZGB**) wird in Artikel 703 definiert, dass die Durchführung einer Bodenverbesserung für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in einem Bezugsgebiet verpflichtend sein kann. Dies ist der Fall, wenn bei der Beschlussfassung mehr als die Hälfte der Grundeigentümer/innen, denen zugleich mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört, dem Unternehmen zustimmen. Auch wenn die Nutzungsarrondierung nicht explizit in Artikel 703 **ZGB** aufgeführt wird, lässt sie sich begrifflich doch diesem Artikel zuordnen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der Formulierung «u. dgl.», die dahingehend interpretiert werden kann, dass ähnliche Vorhaben auch erfasst sind. Absatz 2 hält fest, dass die Kantone das Verfahren regeln. Da sich das Verfahren von demjenigen der Güterzusammenlegung unterscheidet, sind die Grundsätze in einem kantonalen Gesetz zu regeln. In den meisten kantonalen Gesetzgebungen sind keine abschliessenden Verfahrensvorschriften für die Gründung und Unterstützung von Nutzungsarrondierungen festgehalten worden. Deshalb ist die Beteiligung an einer Nutzungsarrondierung in diesen Kantonen freiwillig. Eine Ausnahme bildet der Kanton Wallis (siehe Gesetzgebung Kanton Wallis).

Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB), Artikel 703

Art. 703¹B. Beschränkungen / V. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen / 2. Bodenverbesserungen

¹ Können Bodenverbesserungen, wie Gewässerkorrekturen, Entwässerungen, Bewässerungen, Aufforstungen, Weganlagen, Güterzusammenlegungen u. dgl. nur durch ein gemeinschaftliches Unternehmen ausgeführt werden, und hat die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, denen zugleich mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört, dem Unternehmen zugestimmt, so sind die übrigen Grundeigentümer zum Beitritt verpflichtet. Die an der Beschlussfassung nicht mitwirkenden Grundeigentümer gelten als zustimmend. Der Beitritt ist im Grundbuch anzumerken.

² Die Kantone ordnen das Verfahren. Sie haben insbesondere für Güterzusammenlegungen eine einlässliche Ordnung zu treffen.

³ Die kantonale Gesetzgebung kann die Durchführung solcher Bodenverbesserungen noch weiter erleichtern und die entsprechenden Vorschriften auf Baugebiete und Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen anwendbar erklären.

Genossenschaft

Für eine Nutzungsarrondierung kann es von Vorteil sein, eine Genossenschaft als Vermittler zwischen Verpächter/innen und Pächter/innen einzusetzen. Eine solche übernimmt Teile oder die Gesamtheit der Verträge in einem Perimeter, verwaltet sie und gibt sie in Unterpacht weiter. Fortführend wird auch der Zinsfluss garantiert und für eine sachgemässe Bewirtschaftung gesorgt.

Statuten einer Genossenschaft:

Die Statuten der Genossenschaft richten sich im Rahmen einer Nutzungsarrondierung nach den Vorgaben des Obligationenrechtes (OR, Art. 832 und 833). Die Statuten regeln die Zielsetzung, die Organe, die Stimmrechte und die Finanzen der Genossenschaft. Weiterführend können individuelle Bedürfnisse und Anforderungen mit besonderen Bestimmungen festgelegt werden. Dies kann beispielsweise im Bereich der Pachtdauer geschehen. In den Statuten kann beispielsweise ein flexibles Stufenmodell mit den drei verschiedenen Laufzeiten verankert werden. Ebenfalls Spielraum kann in der Regelung von Betriebsnachfolgen gegeben werden. Da es bei einer Betriebs- oder Bewirtschaftungsnachfolge zu Konflikten bezüglich der Aufnahme des neuen Mitglieds in die Genossenschaft kommen kann, ist es möglich, im Sinne einer geordneten Betriebsübergabe in den Statuten eine automatische Mitgliedschaft der Nachfolgerinnen und Nachfolger einzufügen. Die Auflösung der Genossenschaft sowie die Abänderung der Statuten ist gemäss Obligationenrecht auch möglich (OR, Art. 888; Art 911).

Finanzierung

Die Finanzierung der Arrondierungsverfahren ist jeweils ein entscheidendes Kriterium. In der Strukturverbesserungsverordnung (SVV, Art. 14) ist definiert, dass für Landumlegungen, Pachtlandarrondierungen und für weitere Massnahmen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur Beiträge von Bund, Kantonen und Gemeinde gewährt werden. Der darauffolgende Artikel 15 konkretisiert die beitragsberechtigten Kosten aus Artikel 14.

Strukturverbesserungsverordnung (SVV)**Art. 14 Bodenverbesserungen**

¹ Beiträge werden gewährt für:

- a. Landumlegungen, Pachtlandarrondierungen und weitere Massnahmen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur;
- b. Erschliessungsanlagen wie Wege, Seilbahnen und ähnliche Transportanlagen;
- c. Massnahmen zur Erhaltung und Verbesserung von Struktur und Wasserhaushalt des Bodens;
- d. Wiederherstellung nach Elementarschäden und Sicherung von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen sowie Kulturland;
- e. Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen nach Artikel 18 Absatz 1^{ter} des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966⁶² über den Natur- und Heimatschutz sowie Ersatzmassnahmen nach Artikel 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985⁶³ über Fuss- und Wanderwege;
- f. weitere Massnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft oder zur Erfüllung anderer Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung in Zusammenhang mit Massnahmen nach den Buchstaben a–d, insbesondere die Förderung der Biodiversität und der Landschaftsqualität;
- g. naturnahen Rückbau von Kleingewässern im Zusammenhang mit Massnahmen nach den Buchstaben a–d;
- h. Grundlagenbeschaffungen und Untersuchungen in Zusammenhang mit Strukturverbesserungen;
- i. Basiserschliessungen mit Wasser und Elektrizität für Betriebe mit Spezialkulturen und für landwirtschaftliche Siedlungen.
- j. landwirtschaftliche Planungen.

² Beiträge für Wasser- und Elektrizitätsversorgungen und für Milchleitungen werden nur im Berg- und Hügelgebiet sowie im Sömmerungsgebiet gewährt.

³ Beiträge werden gewährt für die periodische Wiederinstandstellung von:

- a. Erschliessungsanlagen nach Absatz 1 Buchstabe b;
- b. Anlagen zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserhaushaltes des Bodens nach Absatz 1 Buchstabe c;
- c. Wasserversorgungen nach Absatz 2;
- d. ⁶⁶ Trockenmauern nach Absatz 1 Buchstabe f, die einer landwirtschaftlichen

Nutzung dienen.

4 Für den produzierenden Gartenbau können Beiträge für Massnahmen nach Absatz 1 gewährt werden.

Art. 15 Beitragsberechtigte Kosten von Bodenverbesserungen¹

¹ Bei Bodenverbesserungen nach Artikel 14 Absätze 1 und 2 sind die folgenden Kosten beitragsberechtigt:

- a. Baukosten inklusive mögliche Eigenleistungen und Materiallieferungen;
- b. Kosten für Projektierung und Bauleitung;
- c. Kosten für vermessungstechnische und planerische Arbeiten bei Landumlegungen inklusive Verpflockung und Vermarkung, soweit diese den Minimalanforderungen des Bundes entsprechen und für die Erkennung und Bewirtschaftung der neuen Parzellen notwendig sind;
- d. Kosten für den Landerwerb im Zusammenhang mit dem naturnahen Rückbau von Kleingewässern nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe g und bei umfassenden gemeinschaftlichen Massnahmen für die Schaffung ökologischer Vernetzungen, wobei ein Erwerbspreis bis maximal zum achtfachen Ertragswert berücksichtigt wird;
- e. Kosten für die Nachführung der amtlichen Vermessung im Zusammenhang mit Massnahmen nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstaben b-g;
- f. Gebühren aufgrund von Bundesgesetzen;
- g. eine einmalige Entschädigung bis höchstens 1200 Franken pro Hektar an Verpächter und Verpächterinnen für das Recht zur Weitergabe des Pachtlandes durch eine Pachtlandorganisation, sofern das Pachtland 12 Jahre zur Verfügung gestellt wird.

Gesetzliche Verankerung im Kanton Wallis

Die beiden wichtigsten Gesetzesgrundlagen für die Nutzungsarrondierung im Kanton Wallis sind das kantonale Gesetz über die Landwirtschaft und die Entwicklung des ländlichen Raumes (**GLER**) und dessen Verordnung (**VLER**). Das **GLER** und das **VLER** des Kantons Wallis bilden dabei eine in der Schweiz zurzeit einzigartige gesetzliche Grundlage auf Kantonsebene für die Pachtland- und die Nutzungsarrondierung. Für Pachtland- und Nutzungsarrondierungen gelten die gleichen auf Bundesebene gegebenen Bestimmungen wie für eine Gesamtmelioration. Das Verfahren wird ausdrücklich an das Vorgehen in gewöhnlichen Landumlegungen (Gesamtmelioration) angelehnt (Art. 62c, **VLER**). Dies bedeutet, dass eine Arrondierung durchgeführt wird, wenn mehr als die Hälfte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit dem Besitz von mehr als der Hälfte der Landflächen im Perimeter dem Unternehmen zugestimmt haben. In diesem Fall sind alle Grundeigentümer/innen und Bewirtschafter/innen im Bezugsgebiet verpflichtet, dem Unternehmen beizutreten (**ZGB** Art. 703). Bei grossem öffentlichem Interesse kann eine Nutzungsarrondierung zudem vom Regierungsrat angeordnet werden. Vorteil ist die rechtlich klar definierte Regelung der Rechte und Pflichten aller Beteiligten (Wunschäusserung, Einsprachen, Kostenverteiler usw.). Als nachteilig könnte sich die Anlehnung an das Landumlegungsverfahren eventuell hinsichtlich Flexibilität, Dauer und Kosten des Verfahrens erweisen (z.B. in Bezug auf Duldungspflicht einer 12-jährigen Verpachtung nach Art. 62d, **VLER**).

Verordnung über die Landwirtschaft und die Entwicklung des ländlichen Raumes (VLER**) des Kantons Wallis, Artikel 62c**

Art. 62c Verfahren

¹ Mit Ausnahme der im vorliegenden Abschnitt ausdrücklich aufgeführten Bestimmungen, ist das Verfahren das gleiche wie bei den gewöhnlichen Landumlegungen.

² Die detaillierten Bestimmungen zur Realisation der Pachtlandarrondierung sind im Vorprojekt zu bezeichnen, welches als Grundlage für die Abstimmung dient.

Weitere Links

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