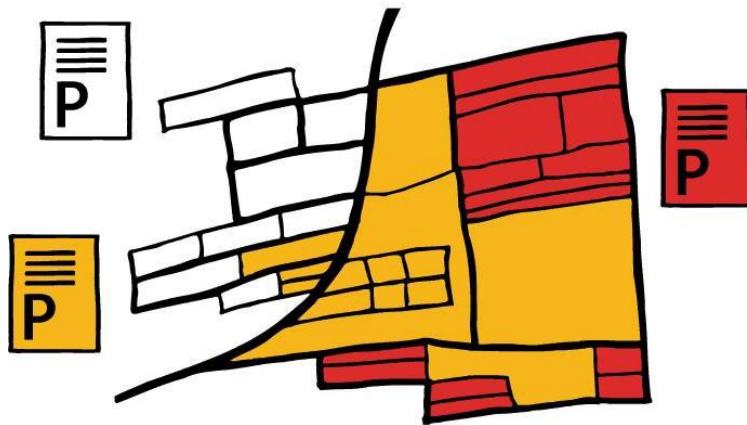


Pachtlandarrondierung

Alle Informationen



Ackermann+Wernli AG

Pachtlandarrondierung / Schlüsselfaktoren

Checkliste der wichtigsten Schlüsselfaktoren für Zusammenarbeitsformen	
Analysierte Kooperationsform: <i>Pachtlandarrondierung</i>	
Erfolgsfaktoren der Zusammenarbeitsform	Bewertung des Schlüsselfaktors für die vorliegende Zusammenarbeitsform
Eigenständigkeit Erlaubt klare Aufgabenteilung und Zuständigkeit. Ermöglicht Spezialisierung. Klare Regelung der Kompetenzen. Hohe unternehmerische Freiheit der beteiligten Betriebe.	<p>Die Eigenständigkeit ist gewährleistet, da das Verfahren freiwillig und ein Ausstieg möglich ist. Grundeigentümer/innen wie auch Landwirt/innen können ihre Zustimmung abgeben.</p>
Soziale Anerkennung Der Gewinn aus der Kooperation ist von aussen erkennbar. Der Berufsstolz kann erhalten oder sogar erhöht werden. Der Imageverlust bei Auflösung der Kooperation ist begrenzt und abschätzbar. Den Partnerinnen und Partnern sind konstruktive Vorgehensweisen bei Konflikten bekannt.	<p>Die Anerkennung ist eher klein, da der Umfang des Verfahrens kleiner ist und keinen greifbaren Nutzen für die Öffentlichkeit hat. Das Gelingen eines freiwilligen Verfahrens verspricht Stolz und andauernde soziale Zusammenarbeit.</p>
Einfachheit / Verständlichkeit Die Zusammenarbeitsform hat einfache, verständliche Regeln. Die Organisationsform ist einfach. Nur wenige Abmachungen, überschaubare rechtliche Rahmenbedingungen. Bei Fragen stehen kompetente und vertrauenswürdige Auskunftstellen zur Verfügung.	<p>Die Pachtlandarrondierung ist kompakt und verständlich. Zudem haben die meisten Landwirtinnen und Landwirte bereits viel Erfahrung mit der Pacht.</p>
Schrittweise Einführung, Erprobbarkeit Betriebe können in überschaubarem Rahmen Erfahrung sammeln. Das Vorgehen kann schrittweise umgesetzt werden.	<p>Das Verfahren nimmt nur Änderungen in den Pachtverhältnissen vor. Eine Erprobung ist nicht möglich. Als Erprobung dienen einzig Referenzprojekte.</p>
Wirtschaftlichkeit, erkennbarer Nutzen Der rational identifizierte Nutzen ist für die beteiligten Betriebe attraktiv und erkennbar. Das potenzielle Risiko einer neuen Kooperation ist den Partner/innen bekannt und überschaubar.	<p>Da nur das Pachtland berücksichtigt wird, ist der Wirkungsbereich kleiner. Allerdings kann mit wenig Aufwand eine Verbesserung bewirkt werden.</p>
Geeignete Partner Die Hemmschwelle, um potenzielle Partner/innen anzusprechen ist tief. Es gibt einfache Möglichkeiten, Partner/innen zu finden. Unterschiedliche Haltungen und Werte der beteiligten Betriebe werden identifiziert und bewusst gemacht.	<p>Im Verfahren werden Pächter/innen und Verpächter/innen zusammengebracht. Dadurch besteht die Gefahr des Scheiterns bei fehlendem Einverständnis beider Parteien. Freiwilligkeit bringt jedoch geeignete Beteiligte mit ähnlichen Bedürfnissen zusammen.</p>
Wissen und Fähigkeiten Fehlende Kenntnisse oder Fähigkeiten können ohne grossen Aufwand beschafft oder erarbeitet werden.	<p>Das Verfahren ist selbständig von den Landwirt/innen durchführbar. Eine fachliche Begleitung ist bei grösserem Projektumfang zu empfehlen.</p>

Pachtlandarrondierung / Detailbeschreibung

Definition Pachtlandarrondierung

Unter einer Pachtlandarrondierung (PA) ist ein Pachtlandabtausch resp. eine Pachtlandzusammenlegung zu verstehen. Die Pachtlandarrondierung hat zum Ziel, die oft zerstückelten Bewirtschaftungseinheiten so anzuordnen, dass eine rationellere Bewirtschaftung erreicht werden kann. Pachtlandarrondierungen beschränken sich dabei auf die Neuverteilung der Pachtflächen; das Grundeigentum bleibt unangetastet. Ebenfalls nicht berücksichtigt wird das Eigenland, welches von den Landwirtinnen und Landwirten weiter selbständig bewirtschaftet wird.

Als eigenständiges Strukturverbesserungsverfahren beruht sie in den meisten Kantonen auf freiwilliger Basis. Die Pachtlandarrondierung wird oftmals im Rahmen einer Gesamtmelioration durchgeführt.

Die Arrondierung des Pachtlandes ist ein einfaches und schnelles Verfahren. Wird eine Pachtlandarrondierung durchgeführt, werden keine Anpassungen von Infrastrukturmassnahmen (Wege, Bewässerungen oder Entwässerungen) vorgenommen. Ökologischen Massnahmen sowie die Ausscheidung des Gewässerraumes werden ebenfalls nicht im Rahmen einer Pachtlandarrondierung umgesetzt.

Bis anhin wurden Pachtlandarrondierungen entweder in kleinem Rahmen oder im Rahmen von Gesamtmeliorationen getätigt. Da Gesamtmeliorationen im Schweizer Mittelland weitgehend abgeschlossen sind und sich durch den Strukturwandel die Bewirtschaftungsverhältnisse stetig wandeln, weist eine PA vielversprechende Potentiale auf. Dies insbesondere, wenn das bestehende Flurwegnetz sowohl eine gute Struktur als auch einen guten Zustand aufweist.

Ablauf einer Pachtlandarrondierung (siehe auch Vorgehen)

1. Vorbereitung
 - Orientierungsversammlung
 - Grundeigentümer/innen- und Flächenverzeichnis aufstellen
 - Entscheid Teilnahme am Projekt: freiwillige Basis
 - Festlegung Neuverteilungskriterien
2. Bearbeiten Alter Bestand
 - Erfassen der bisherigen Pachtverhältnisse und Eigenland (Eigentum, Pacht, Dienstbarkeiten etc.).
 - Zustellung alte Pachtlandverhältnisse zur Kontrolle an Grundeigentümer/innen und Pächter/innen.
3. Bearbeiten Neuer Bestand
 - Wunschentgegennahme
 - 1. Entwurf der Neuverteilung Pachtland
 - Besprechung des Pachtlandentwurfes
 - Festlegen der definitiven Neuverteilung
 - Genehmigung Pachtlandzuweisung durch Grundeigentümer/innen und Pächter/innen
 - Abstecken der neuen Pachtgrenzen
 - Ausarbeitung der Pachtverträge
 - Neuantritt der Pachtverhältnisse

Grundsätze einer Pachtlandarrondierung

Organisation

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

Die Organisation bei einer Pachtlandarrondierung ist abhängig von der Anzahl teilnehmenden Bewirtschafter/innen, respektive Anzahl umzulegender Pachtflächen. Bei wenig beteiligten Personen, respektive überschaubarer Anzahl Parzellen ist eine Umlegung ohne Beizug externer Fachkräfte möglich. Wichtig ist, dass die Pachtlandabtausche vertraglich festgehalten werden.

Bei grösseren Vorhaben ist es sinnvoll, eine Genossenschaft zu gründen. Die Koordination des Verfahrens kann dann durch eine von der Genossenschaft gewählte Ausführungskommission oder durch die Gemeinde (z. B. Landwirtschaftskommission) sichergestellt werden. Es empfiehlt sich zudem, die Neuzuweisung durch eine neutrale Stelle, der Technischen Leitung, durchführen zu lassen. Verschiedene Firmen wie Ingenieurbüros und Beratungsstellen können diese Aufgaben wahrnehmen. 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 Pachtverhältnisse werden in Erfahrung gebracht und planlich festgehalten. Falls gewünscht, kann die Qualität des Pachtlandes mittels einer Bodenbewertung (Bonitierung) oder Wiesenkartierung bestimmt werden. Dies ist jedoch nicht unbedingt notwendig. Ohne Bodenbewertung können das Verfahren schneller abgewickelt und Kosten gespart werden.

Neuzuweisung Pachtland – Neuer Bestand

Grundsätzlich werden die Pachtflächen dem Bewirtschafter in ähnlicher Art (Qualität) und Umfang (Quantität) neu zugewiesen. Alternative Neuzuweiskriterien können unter Mitwirkung der Beteiligten erarbeitet werden ([siehe Praxisbeispiel Bünzen \(PDF\)](#)). In Gesprächen mit den einzelnen Beteiligten werden deren Entwicklungsabsichten, zukünftige Betriebsausrichtung sowie Wünsche betreffend Neuzuweisung aufgenommen. Diese Rückmeldungen werden bestmöglich bei der Pachtlandarrondierung berücksichtigt. Ziel der Neuzuweisung ist es, möglichst nebeneinanderliegende Parzellen dem gleichen Bewirtschafter resp. der gleichen Bewirtschafterin zuzuteilen. Auch die Verschiebung der Pachtflächen in die Nähe des Hofes resp. zum Eigenland wird angestrebt.

Pachtverträge

Zu Beginn des Verfahrens müssen sämtliche bestehende Pachtverträge aufgelöst werden. 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 der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer der Parzelle als Verpächter/in und dem Bewirtschafter/der Bewirtschafterin als Pächter/in ausgestellt und folgen dem Pachtgesetz mit einer Vertragsdauer von 6 Jahren. Anstelle dieses Vorgehens kann auch eine sogenannte «Poollösung» in Betracht gezogen werden. Diese basiert auf [Art. 23 Abs. 1 Bst. c SVV](#) der Strukturverbesserungsverordnung. Dabei wird der neue Pachtvertrag nicht direkt zwischen Verpächter/in und Pächter/in abgeschlossen. Zwischen die beiden Parteien wird die Pachtlandgenossenschaft gestellt, welche gegenüber der Landwirtin/dem Landwirt als Verpächterin und gegenüber der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer als Pächterin auftritt. Anstelle der regulären Pachtvertragsdauer von 6 Jahren tritt hier gemäss [Art. 23 Abs. c SVV](#) eine Dauer von 12 Jahren in Kraft.

Abschluss

Am Schluss werden die neu zugewiesenen Pachtflächen auf dem Feld vermarktet. Mit der Unterzeichnung der neuen Pacht- und Pflegeverträge treten die Landwirt/innen die neuen Bewirtschaftungsverhältnisse an.

Vorteile und Nachteile einer Pachtlandarrondierung für Grundeigentümer und Bewirtschafter

Vorteile	Nachteile
Allgemein: <ul style="list-style-type: none"> + Nur Arrondierung verpachteter Flächen. + Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird verbessert. Freiwillige Teilnahme der Grundeigentümer/innen und Pächter/innen (Ausnahme Kanton Wallis). + Kurze Planungsphase. + Kostengünstiges Verfahren. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Einbezug des Grundeigentums resp. des Eigenlandes. - Keine Anpassungen der Parzellenstruktur der amtlichen Vermessung respektive an den Eigentumsverhältnissen. - Keine baulichen Massnahmen an der Infrastruktur (Flurwege, Bewässerung, Entwässerung).
Für Grundeigentümer/innen <ul style="list-style-type: none"> + Das Grundeigentum ist nicht tangiert– sämtliche Parzellen bleiben in den bestehenden Grundeigentumsverhältnissen. + Die landwirtschaftlichen Flächen werden ordentlich bewirtschaftet (6/12 Jahre). + Die sachgemässe Bewirtschaftung kann durch eine Genossenschaft kontrolliert werden → verminderter administrativer Aufwand. + Die Grundeigentümer/innen müssen sich nicht an den Kosten der Pachtlandarrondierung beteiligen. + Die Grundeigentümer/innen erhalten einen gesicherten Pachtzins. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Pächterin/der Pächter kann nicht selbst bestimmt werden. Erfahrungsgemäss führt dies jedoch nur in Ausnahmefälle zu Problemen. - Poollösung mit Genossenschaft: Mittel- bis langfristig ist der Grundeigentümer/die Grundeigentümerin an die Genossenschaft gebunden.
Für Bewirtschafter/innen <ul style="list-style-type: none"> + Die Bewirtschafter/innen haben bei der Neuzeuweisung einen Anspruch auf landwirtschaftliche Flächen in gleichem Umfang und gleicher Qualität wie im Altbestand. + Dem Bewirtschafter/innen ergeben sich zusätzliche Einkommenschancen aufgrund von frei werdenden Arbeitskapazitäten infolge einer rationelleren Bewirtschaftung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ein freiwilliges Pachtlandarrondierungsverfahren kann ggf. zu unbefriedigenden Resultaten führen, wenn Bewirtschafter nach erfolgter Pachtlandneuzeuweisung den Neuantritt ablehnen.
Bei der Gründung einer Pachtlandgenossenschaft <ul style="list-style-type: none"> + Überlässt eine Grundeigentümerin/ein Grundeigentümer sein Land in einen Pachtlandpool über die genannte Dauer von 12 Jahren, erhält er eine einmalige Entschädigung von bis zu Fr. 1200.- pro ha. Dieser Betrag wird über öffentliche Beiträge finanziert. Dies kann Hemmnisse seitens der Grundeigentümer/innen mindern, das Land ausschliesslich an bestimmte Bewirtschafter/innen zu verpachten. + Die Grundeigentümerin/der Grundeigentümer hat nur einen Pächter/eine Pächterin, von welchem er über alle ins Verfahren involvierten Flächen einen Pachtzins erhält. Dies reduziert den Verwaltungsaufwand seitens der Grundeigentümer/innen. + Die Bewirtschafter/innen profitieren von längerfristiger Planungssicherheit, da die Verträge über eine längere Zeitdauer abgeschlossen werden. + Die Bewirtschafter/innen profitieren von einem reduzierten Verwaltungsaufwand, da dieser durch die Genossenschaft wahrgenommen wird. 	<ul style="list-style-type: none"> - Poollösung mit Genossenschaft: Mittel- bis langfristig ist der Grundeigentümer/die Grundeigentümerin an die Genossenschaft gebunden.

Rechte und Pflichten

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

Rechte	Pflichten
Für Grundeigentümer/innen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundeigentümer/innen können über Teilnahme an der Pachtlandarrondierung entscheiden. ▪ Es wird keine Änderung des Eigentums der Grundeigentümer/innen vorgenommen. ▪ Der Liegenschaftshandel ist wie bis anhin möglich (beispielsweise Verkauf, Vererbung, usw.). ▪ Für die Grundeigentümer/innen gibt es keine Kostenbeteiligung an der Pachtlandarrondierung. ▪ Grundeigentümer/innen erhalten einen Pachtzins über 6 resp. 12 Jahre (Poollösung). ▪ Die Landflächen der Eigentümer/innen werden bewirtschaftet. ▪ Die sachgemässe Bewirtschaftung wird bei Gründung einer Genossenschaft von der Genossenschaft sichergestellt. ▪ Bei Gründung Genossenschaft: Allgemeine Entlastung von administrativen Aufgaben durch die Genossenschaft. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Grundeigentümerschaft hat die Grundstücksteuer selber zu entrichten. ▪ Es muss ein Nachtrag von Eigentumsänderung und Erbgänge im Grundbuch stattfinden. ▪ Bei Gründung Genossenschaft: Das Nutzungsrecht wird nach der Neuzuweisung der Genossenschaft übertragen.
Für Bewirtschafter/innen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewirtschafter/innen können über die Teilnahme an der Pachtlandarrondierung frei entscheiden. ▪ Bewirtschafter/innen erhalten Bewirtschaftungsflächen im gleichem Umfang und Art wie vor der Arrondierung (abhängig von Zuweisungskriterien). ▪ Bei Interesse kann mehr Fläche dazu gepachtet werden (falls vorhanden). ▪ Bewirtschafter/innen erhalten das Recht, Flächen während 6 resp. 12 Jahren (Poollösung) zu bewirtschaften, was für sie eine Sicherheit darstellt. ▪ Bewirtschaftungsflächen als ganze Lose können vor Ablauf der Pachtdauer an die Genossenschaft zurückgegeben werden. ▪ Betriebsnachfolger/innen können im Normalfall die Flächen vom Vorgänger resp. der Vorgängerin übernehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bewirtschafter/innen müssen eine vollständige und sorgfältige Bewirtschaftung der zugeteilten Landwirtschaftsflächen gewährleisten. ▪ Die Bewirtschafter/innen bezahlen einen Pachtzins an den Grundeigentümer/innen resp. an die Genossenschaft.

PA im Rahmen einer Gesamtmelioration

Im Rahmen einer konventionellen Gesamtmelioration ist der Einbezug des Pachtlandes Standard. Die [SVV Art. 18 Abs. 5](#) weist auf die [SIA 406](#) hin. In dieser wird immer von „Bewirtschaftung“ gesprochen. Diese umfasst sowohl Eigentum als auch Pachtland.

Weitere Links

→ [Pachtlandarrondierung Vorgehen \(PDF\)](#)

→ [Pachtlandarrondierung Praxisbeispiele \(PDF\)](#)

→ [Pachtlandarrondierung Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)

Pachtlandarrondierung / Voraussetzungen

Die Hauptvoraussetzung für eine erfolgreiche Pachtlandarrondierung ist, dass mindestens zwei Landwirt/innen ihre Pachtverhältnisse freiwillig verändern und somit ihre der Bewirtschaftungsverhältnisse verbessern wollen. Eine konstruktive Zusammenarbeit sowie gegenseitiges Vertrauen ist bei der Ausarbeitung eines Pachtlandabtausches wichtig.

Pachtverhältnisse

Die bestehenden Bewirtschaftungsstrukturen genügen den komplexen ökonomischen Anforderungen der modernen Landwirtschaft nicht mehr. Trotz vergangener Güterregulierung sind Pachtparzellen ungünstig verteilt und der Arbeits- und Zeitaufwand für die Bewirtschaftung der Flächen und die jeweiligen Fahrten sind hoch. Das Pachtland der Landwirte ist ungünstig gelegen. Das Pachtland ist weder gut organisiert noch mit dem Eigenland zusammenhängend.

Eigenland

Die Lage des bewirtschafteten Eigenlandes ist günstig und muss nicht ins Verfahren einbezogen werden. Es bestehen somit keine Probleme mit der Bewirtschaftung des Eigenlandes.

Flurwegnetz

Im Rahmen der Pachtlandarrondierung sind keine Anpassungen am Flurwegnetz vorgesehen. Deshalb muss im Ausgangszustand ein den Bedürfnissen angepasstes Flurwegnetz bestehen. Zudem sollte das gesamte Flurwegnetz einen guten baulichen Zustand aufweisen.

Bewässerungssysteme

Die Erstellung und Sanierung von Bewässerungssystemen ist nicht vorgesehen. Die Infrastruktur sollte intakt vorliegen.

Zusammenarbeit

Die Pachtlandarrondierung ist in den meisten Kantonen ein freiwilliges Verfahren (Ausnahme Kanton Wallis). Das heisst, jeder Landwirt und jede Landwirtin kann frei entscheiden, ob er oder sie an einem Pachtlandabtausch teilnehmen will. Die Hauptvoraussetzung ist somit, genügend Landwirt/innen zu finden, die sich an einer Pachtlandarrondierung beteiligen wollen. Eine gute Optimierung der Bewirtschaftungssituation erfordert, dass sich so viele Pächter/innen wie möglich am Vorhaben beteiligen (z. B. ganzes Gemeindegebiet).

Sobald das Verfahren einer Pachtlandarrondierung begonnen hat, sind alle Landwirt/innen voneinander abhängig. Steigt jemand vor dem Neuantritt aus dem Verfahren aus oder akzeptiert die Neuzeuweisung nicht, hat dies Auswirkungen auf alle anderen. Deswegen ist es wichtig, dass die Bewirtschafter/innen gemeinsam planen, entscheiden und eine faire Gesprächskultur beachten. Zudem ist das Vertrauen in die Trägerschaft sowie in das ausführende Organ jederzeit aufrechtzuhalten.

Vertrauen

Zu Beginn des Verfahrens ist es meistens nicht möglich, bereits eine Lösung (Neuzeuweisung) zu präsentieren; die notwendigen Grundlagen müssen zuerst erhoben werden. Darauf aufbauend können erste Varianten der Pachtlandarrondierungen ausgearbeitet werden. In jedem Fall versucht das ausführende Organ, die bestmögliche Lösung für alle Beteiligten auszuarbeiten. Aus diesem Grund werden die beteiligten Landwirtinnen und Landwirte immer in den Prozess mit einbezogen (Befragung zu Bedürfnissen, zur zukünftigen Ausrichtung und zur Wunschzuteilung). Das angestrebte Ziel ist, dass die Pachtflächen eines Pächters/einer Pächterin in Fläche und Qualität in etwa gleich bleiben wie vor der Arrondierung.

Vorgehen / Ablauf

Der Erfolg einer Pachtlandarrondierung ist abhängig vom Vorgehen und Ablauf der Planung. Die Rahmenbedingungen sowie Kosten und das Vorgehen müssen geklärt resp. bestimmt werden. Das Ziel der Pachtlandarrondierung muss definiert werden. Die Ausgangslage (IST-Situation) ist in einem ersten Schritt genau zu eruieren. Die Bewirtschafter/innen sind bereits bei diesem Schritt in die Planung einzubeziehen. Insbesondere die Bedürfnisse, zukünftige Ausrichtung und Wünsche der Bewirtschafter/innen sind einzuholen. Es kann notwendig sein, ein «Landwirtschaftliches Entwicklungskonzept» (LdwK) zu erstellen. Dies ist ein Instrument, das die zukünftigen Betriebskonzepte und die dazugehörigen Entwicklungsstrategien entwickelt und formuliert. Eine Bodenbewertung (Bonitierung / Wiesenkartierung) kann helfen, die Qualität der Pachtflächen zu bestimmen. Diese Bewertung ist jedoch nicht zwingend notwendig, kann jedoch das Vertrauen in eine faire Neuzuweisung stärken. Bei der anschliessenden Neuzuweisung sind alle massgebenden Faktoren zu beachten und die optimalste Lösung zu suchen. Der Einbezug eines erfahrenen Technischen Leiters ist hilfreich.

Zeit

Eine Pachtlandarrondierung ist verglichen mit anderen Arrondierungsverfahren ein günstiges und schnelles Verfahren. Die Dauer, welche ein Pachtlandarrondierungsverfahren zu dessen Realisierung benötigt, kann jedoch nicht verallgemeinert werden. Es ist sinnvoll, der Eruierung der Ist-Situation sowie der Neuzuweisung genügend Rechnung zu tragen und entsprechend genügend Zeit einzurechnen. Für alle Beteiligten ist es nützlicher, wenn die Planungszeit zwar länger dauert, dafür aber eine gute und von allen Bewirtschaftern befürwortete Lösung gefunden wird.

Weitere Links

- [Pachtlandarrondierung Vorgehen \(PDF\)](#)
- [Pachtlandarrondierung Rechtsgrundlagen \(PDF\)](#)
- [Pachtlandarrondierung Mögliche Trägerschaft \(PDF\)](#)

Pachtlandarrondierung / 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	5, 14, 23, 25
VAV	Verordnung über die amtliche Vermessung	17
ZGB	Zivilgesetzbuch	703

Rechtliche Definition Pacht

Ein Pachtverhältnis besteht darin, dass sich der Grundeigentümer/die Grundeigentümerin, also der Verpächter/die Verpächterin, verpflichtet dem Pächter/der Pächterin ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen. Im Gegenzug muss der Bewirtschafter/die Bewirtschafterin dafür einen Zins bezahlen (Art. 4, **LPG**). Das Pachtverhältnis besteht für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre lang (Art. 7, **LPG**). Wenn die Verpachtung aus einem Pachtlandpool heraus erfolgt, beträgt die Pachtdauer zwölf Jahre (**Art. 23 Abs. 1 Bst.c, 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. Dieser beruht auf dem Basispachtzins, welcher den örtlichen Verhältnissen mit betriebsbezogenen Zuschlägen angepasst wird. Massgeblich bestimmend sind der landwirtschaftliche Ertragswert sowie eine Standortbewertung. Die Kantone veröffentlichen Merkblätter zur Berechnung des Pachtzinses.

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 Vertragsdauer erhöht werden.

Durchführung Pachtlandarrondierung

Im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (**ZGB**) wird in Artikel 703 definiert, dass die Durchführung einer Bodenverbesserung für alle Grundeigentümer/innen 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 Pachtlandarrondierung 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 jedoch 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 Pachtlandarrondierungen festgehalten. Die Beteiligung an einer Pachtlandarrondierung ist 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 Pachtlandarrondierung kann es von Vorteil sein, eine Genossenschaft als zwischengeschalteten Vermittler zwischen Verpächter/in und Pächter/in einzusetzen. Sie übernimmt Teile oder die Gesamtheit der Verträge in einem Perimeter, verwaltet sie und gibt sie in Unterpacht weiter. Ausserdem garantiert sie die Zahlung der Pachtzinse und sorgt für eine sachgemässe Bewirtschaftung.

Statuten einer Genossenschaft:

Die Statuten der Genossenschaft richten sich im Rahmen einer Pachtlandarrondierung 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. Spielraum kann ebenfalls 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 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 Abs. 1 Bst. a](#)) ist definiert, dass für Landumlegungen, Pachtlandarrondierungen und für weitere Massnahmen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur Beiträge von Bund, Kantonen und Gemeinde gewährt werden können. Der [Artikel 23](#) konkretisiert die anrechenbaren Kosten aus Artikel 14. Beispielsweise sind die Kosten für Projektierung, vermessungstechnische und planerische Arbeiten bei Landumlegungen inklusive Verpflockung und Vermarkung anrechenbar. Zudem bezahlt der Bund 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.

Strukturverbesserungsverordnung (SVV) (Januar 2025)**Art. 14 Unterstützte Massnahmen**

1 Finanzhilfen werden für folgende Massnahmen gewährt:

- a. Meliorationen: Gesamtmeliorationen, Landumlegungen, Pachtlandarrondierungen und weitere Massnahmen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur;
- b. der Landwirtschaft dienende Transportinfrastrukturen: Erschliessungsanlagen wie Wege, Seilbahnen und ähnliche Transportanlagen;
- c. Anlagen und Massnahmen im Bereich des Bodens und des Wasserhaushalts wie Bewässerungen, Entwässerungen und Verbesserungen von Bodenstruktur und -aufbau;
- d. Basisinfrastrukturen im ländlichen Raum wie Wasser- und Elektrizitätsversorgungen und Anschlüsse der Grundversorgung im Fernmeldewesen an fernmeldetechnisch nicht erschlossenen Orten.

2 Massnahmen nach Absatz 1 Buchstabe a sind ausschliesslich gemeinschaftliche Massnahmen. Massnahmen nach Absatz 1 Buchstaben b–d können einzelbetriebliche oder gemeinschaftliche Massnahmen sein.

3 Einzelbetrieblich sind Massnahmen, die überwiegend einem einzelnen Betrieb zugutekommen.

4 Gemeinschaftlich sind Massnahmen, die mehreren Betrieben zugutekommen sowie Massnahmen für Sömmerungsbetriebe.

5 Umfassende gemeinschaftliche Massnahmen sind gemeinschaftliche Massnahmen, die sich zusätzlich auf ein natürlich oder wirtschaftlich abgegrenztes Gebiet erstrecken und den ökologischen Ausgleich und die Ver-netzung von Biotopen fördern. Diese Voraussetzung gilt als erfüllt bei:

- a. Gesamtmeliorationen mit Biodiversitätsfördermassnahmen;
- b. Massnahmen nach Absatz 1, in deren Beizugsgebiet eine Gesamtmelioration nicht angezeigt ist, die aber einen erheblichen Abstimmungsbedarf erfordern, mindestens von regionaler Bedeutung für die Landwirtschaft sind und Biodiversitätsfördermassnahmen beinhalten.

6 Bauten und Anlagen in der Bauzone werden nicht unterstützt; ausgenommen sind der Landwirtschaft dienende Infrastrukturen, die zwingend in oder angrenzend an Bauzonen realisiert werden müssen.

7 Investitionskredite werden nur in Form von Bau- und Konsolidierungskrediten gewährt.

Art. 23 Anrechenbare und nicht anrechenbare Kosten

1 Zusätzlich zu den Kosten nach Artikel 10 sind folgende Kosten anrechenbar:

- a. Kosten für den Landerwerb im Zusammenhang mit begleitenden Massnahmen nach Artikel 15 bis zum achtfachen landwirtschaftlichen Ertragswert;
- b. Kosten für vermessungstechnische Arbeiten bei Landumlegungen einschliesslich Verpflockung und Vermarkung, soweit diese Arbeiten den Minimalanforderungen des Bundes entsprechen und für die Erkennung und Bewirtschaftung der neuen Parzellen notwendig sind;
- c. eine einmalige Entschädigung bis höchstens 1200 Franken pro Hektar an Verpächter und Verpächterinnen für die Erteilung des Rechts an eine Pachtlandorganisation zur Weitergabe des Pachtlandes, sofern das Pachtland 12 Jahre zur Verfügung gestellt wird.

2 Nicht anrechenbar sind insbesondere:

- a. Kosten infolge nicht projekt- oder fachgemäss ausgeführter Arbeiten;
- b. Kosten infolge offensichtlich unsorgfältiger Projektierung, mangelhafter Bauleitung oder nicht bewilligter Projektänderungen;
- c. Kosten für den Landerwerb, die nicht unter Absatz 1 Buchstabe a fallen;
- d. Entschädigungen an Beteiligte für Durchleitungs- und Quellrechte, Wegrechte und Ähnliches sowie Kultur- und Inkonvenienzentschädigungen;
- e. Kosten für den Erwerb von beweglichem Inventar und von Inneninstallationen sowie für Betrieb und Unterhalt;
- f. Verwaltungskosten, Sitzungsgelder, Versicherungsprämien und Zinsen;
- g. bei Elektrizitätsversorgungen der Netzkostenbeitrag für den Anschluss an das vorgelagerte Verteilnetz.

3 Bei Anschlüssen der Grundversorgung im Fernmeldewesen an fernmeldetechnisch nicht erschlossenen Orten sind nur die Kosten anrechenbar, die nach Artikel 18 Absatz 2 der Verordnung vom 9. März 20079 über Fernmeldedienste von den Kunden und Kundinnen übernommen werden müssen.

4 Bei Entwässerungsanlagen und der Verbesserung von Bodenstruktur und -aufbau ist höchstens der achtfache landwirtschaftliche Ertragswert des Grundstücks anrechenbar.

Art. 25 Beitragssätze

1 Es gelten folgende maximale Beitragssätze in Bezug auf die anrechenbaren Kosten:

	Prozent
a. für umfassende gemeinschaftliche Massnahmen:	
1. in der Talzone	34
2. in der Hügelzone und in der Bergzone 1	37
3. in den Bergzonen II - IV	40
b. für gemeinschaftliche Massnahmen	
1. in der Talzone	27
2. in der Hügelzone und in der Bergzone 1	30
3. in den Bergzonen II - IV	33
c. für einzelbetriebliche Massnahmen	
1. in der Talzone	20
2. in der Hügelzone und in der Bergzone 1	23
3. in den Bergzonen II - IV	26

2 Für Wiederherstellungen nach Elementarschäden und für periodische Wiederinstandstellungen gelten die Beitragssätze nach Absatz 1 Buchstabe b.

3 Zur administrativen Vereinfachung kann der Beitrag auch als Pauschale festgelegt und ausgerichtet werden. Diese darf nicht höher sein als der Beitrag nach Absatz 1.

Gesetzliche Verankerung im Kanton Wallis

Die beiden wichtigsten Gesetzesgrundlagen für die Pachtlandarrondierung 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 Pachtlandarrondierungen 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 Pachtlandarrondierung durchgeführt wird, wenn mehr als die Hälfte der Grundeigentümer/innen 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 öffentlichen Interesse kann eine Pachtlandarrondierung 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

→ [Pachtlandarrondierung Vorgehen \(PDF\)](#)

→ [Pachtlandarrondierung Konfliktregelung \(PDF\)](#)

→ [Pachtlandarrondierung Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)

Pachtlandarrondierung / Vorgehen

Das Vorgehen einer Pachtlandarrondierung ist abhängig von der Grösse des Vorhabens. Sind nur wenige Pachtflächen beteiligt, kann das Verfahren ohne Einbezug externer Fachleute, kantonaler Behörden oder Bund durchgeführt werden. Die hervorgehobenen Verfahrensschritte sollten aber in jedem Fall beachtet werden. (Siehe auch Ablauf im [Detailbeschrieb \(PDF\)](#))

Untenstehend wird das Verfahren für umfangreiche Vorhaben unter Gründung einer Genossenschaft (z. B. ganzes Gemeindegebiet) gemäss den Projektphasen der SIA 406 im Grundsatz beschrieben. Die Begrifflichkeiten und Verfahren unterscheiden sich teilweise je nach Kanton. Die beschriebenen Verfahrensschritte haben orientierenden Charakter und müssen nicht zwingend eingehalten bzw. umgesetzt werden.

Vorstudie

Nach der Initiative/Idee der Trägerschaft oder Gemeinde eine Pachtlandarrondierung durchzuführen, sollte eine Analyse der Gesamtsituation stattfinden. Diese dient dazu zu prüfen, ob das Verfahren der Pachtlandarrondierung geeignet ist, oder ein anderes Landumlegungsverfahren in Betracht gezogen werden sollte (siehe auch Eintrittskriterien). Eine Zusammenstellung folgender Grundlagen kann der ersten Abschätzung der Notwendigkeit einer Pachtlandarrondierung dienen (nicht abschliessend):

- Eigentums- und Pachtverhältnissen inkl. Pachtlandanteil.
- Landwirtschaftliche Verhältnisse (z. B. Aufgabe eines Betriebes, Bewässerungs-/Entwässerungssysteme).
- Natur und landschaftliche Verhältnisse (Bäche, Flurwegnetz etc.).
- Raumplanerische Grundlagen z. B. Richtplan, Nutzungsplanung.

An einer Orientierungsveranstaltung werden alle Beteiligten - d. h. Bewirtschafter/innen und Grundeigentümer/innen - über das Vorhaben informiert. Aufgrund der zusammengetragenen Grundlagen werden Bewirtschaftungs- und eventuell Landschaftspläne (Hecken, extensive Bewirtschaftung, Basis Nutzungsplanung Kulturland) resp. Flächenverzeichnisse erstellt. Sowohl Eigentümer/innen als auch Bewirtschafter/innen können mithilfe dieser Grundlagen entscheiden, ob sie sich am Projekt beteiligen wollen. Dadurch kann das Bezugsgebiet festgelegt werden.

In einer Versammlung der Teilnehmenden kann die Pachtlandgenossenschaft gegründet werden. Auch die Organe (Ausführungs- und Rechtsprüfungskommission) werden gewählt sowie die Statuten beschlossen. Die Ausführungskommission bestimmt in einem öffentlichen Submissionsverfahren die Technische Leitung des Unternehmens.

Das Ziel der Vorstudie ist es, einen Auftrag zu formulieren. Im Rahmen der Vorstudie soll ein Übersichtsplan mit skizzenhafter Darstellung der Projektideen und Varianten ausgearbeitet werden. Eine grobe Kostenschätzung, die Dringlichkeiten, die Interessen und die Bewertung der Massnahmen werden in einem technischen Bericht erläutert. Die Behörden (Bund und Kanton) werden über das Vorhaben informiert. Sie geben eine Rückmeldung zur Subventionsberechtigung, provisorischen Beitragssatz, allfälligen Auflagen sowie Anregungen.

Vorprojekt / vermessungstechnische Arbeiten

Im Rahmen des Vorprojekts werden weitere Grundlagen erhoben, detaillierter analysiert und schriftlich festgehalten. Die Ziele werden konkretisiert; zum Beispiel aufgeteilt in Landwirtschaft und Landschaft. Zudem werden die notwendigen Massnahmen festgehalten.

Der Alte Bestand wird ebenfalls detailliert erhoben. Das heisst der Ist-Zustand nach rechtlicher Ausgangssituation (Pachtverträge) wird tabellarisch und kartographisch festgehalten. Eine Bodenbewertung oder eine Wiesenkartierung zur Bestimmung des Tauschwertes kann durch Bodenfachleute vorgenommen werden. Die Pachtlandarrondierung kann jedoch auch ohne Bewertung stattfinden und ein rein flächengleicher Abtausch vorgenommen werden. Der Alte Bestand muss von den Beteiligten akzeptiert werden (z. B. Auflageverfahren, Vertrag). Die Pachtverträge werden aufgelöst.

Nach diesen Schritten kann mit der eigentlichen Neuzuweisung begonnen werden. Dafür werden die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter über deren zukünftigen Bewirtschaftungsweisen sowie Wünsche befragt. Die Zuweisungsgrundsätze werden durch die Kommission und die Technische Leitung unter Mitwirkung der Bewirtschafter/innen und interessierten Eigentümer/innen festgelegt. Unter Berücksichtigung aller Grundlagen, Grundsätze und Wünsche wird

von der Technischen Leitung ein erster Neuzuweisungsentwurf erstellt. Dieser wird mit den Beteiligten besprochen und anschliessend bereinigt. Es wird festgehalten, dass die Beteiligten die Neuzuweisung akzeptieren (z. B. Auflage oder Unterschrift eines privatrechtlichen Vertrages/Vereinbarung). Die neuen Pachtflächengrenzen werden vermarktet. Zudem werden neue Pacht- und Pflegeverträge erstellt und unterzeichnet. Damit können die Pachtverhältnisse neu angetreten werden.

Das Vorprojekt beinhaltet einen Bericht mit Informationen zu den einzelnen Verfahrensschritten und bereinigter Kostenschätzung. Verzeichnisse und Pläne der alten und neuen Zustände sind Teil der Abgabe an den Bund.

Der Bund wird anschliessend einen Grundsatzbeschluss (Subventionsberechtigung) fällen und den Beitragssatz bestimmen.

Projekt / Submission

Da bei einer Pachtlandarrondierung im Normalfall keine baulichen Massnahmen vorgesehen sind, sind weder ein Detailprojekt noch ein Submissionsdossier auszuarbeiten.

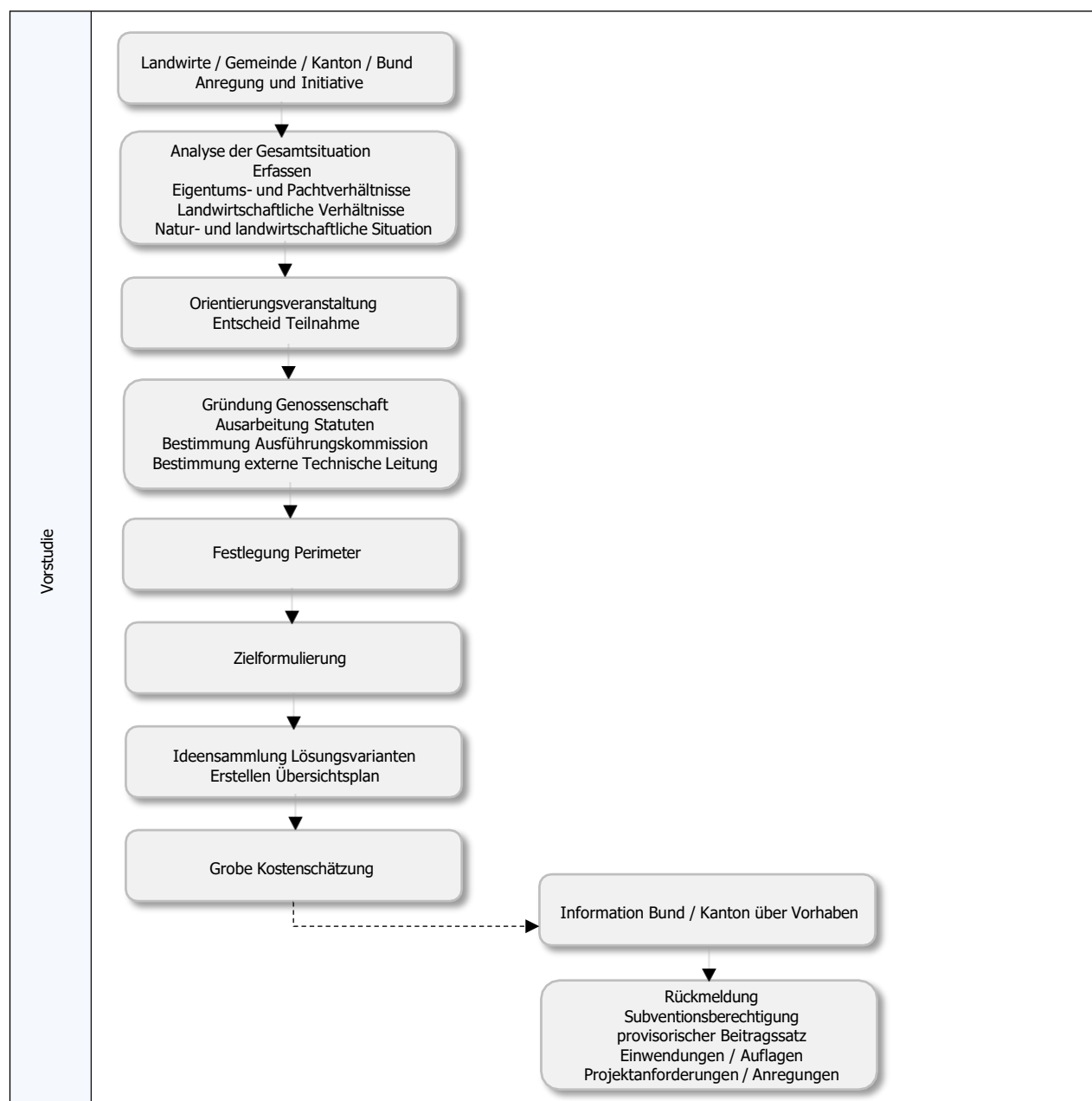
Abschluss

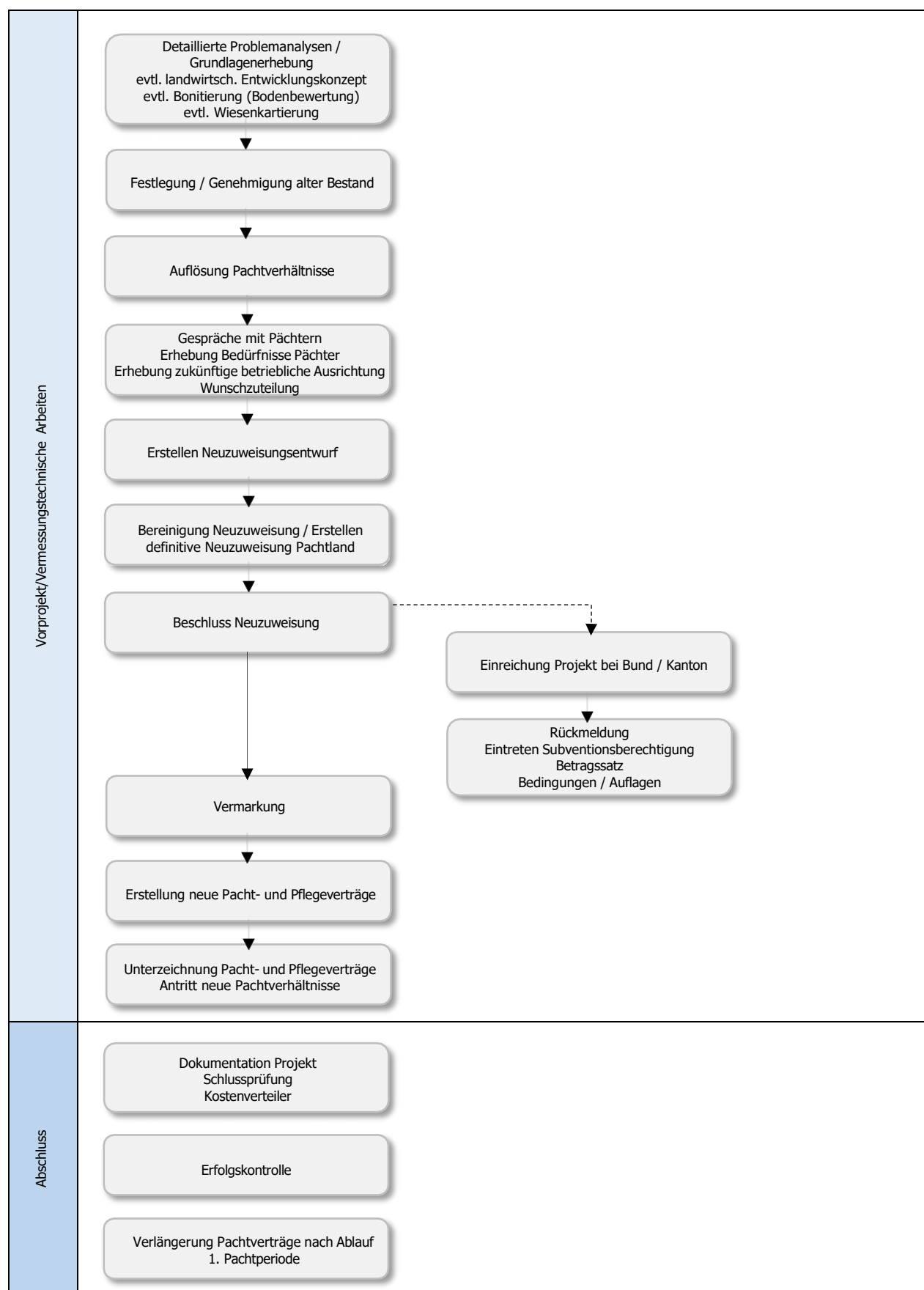
Es sind alle Unterlagen und Richtlinien für den Betrieb und Unterhalt zusammen zu tragen und eine Schlussabrechnung zu erstellen. Eine Erfolgskontrolle sowie der Unterhalt des neuen Zustands werden durchgeführt. Nach Ablauf der ersten Pachtperiode werden die Verträge verlängert.

Weitere Links

- [Pachtlandarrondierung Praxisbeispiele \(PDF\)](#)
- [Pachtlandarrondierung Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)
- [Pachtlandarrondierung Detailbeschreibung \(PDF\)](#)

Pachtlandarrondierung – Vorgehensschema





Stand: 15.10.2016

Pachtlandarrondierung / Mögliche Trägerschaft

Als Trägerschaft einer PA kommen grundsätzlich die Landwirte selbst, die Gemeinde oder eine Genossenschaft in Frage. Wenn die Initiative zu einer Projektdurchführung von den Bewirtschaftenden kommt, ist die Trägerschaft die Gemeinschaft aller Beteiligten. Die Trägerschaft und deren Funktion kann an die Gemeinde oder an eine Pachtlandgenossenschaft delegiert werden. Im Falle, dass die Gemeinde sich als Initiantin präsentiert, ist sie direkte Trägerin der Pachtlandarrondierung (PA). Sie finanziert normalerweise die Voruntersuchung und entscheidet aufgrund derer Ergebnisse über die Fortführung und die Finanzierung des Projektes.

- **Landwirtinnen und Landwirte**

Grund für die Umsetzung einer Pachtlandarrondierung ist hauptsächlich eine unbefriedigende Bewirtschaftungssituation. Diese ist Anlass zur Lösungsfindung im Kreise der Landwirtinnen und Landwirte. So wird häufig im kleineren Rahmen eine Arrondierung des Pachtlandes unter einigen Bewirtschafter/innen initiiert und auch umgesetzt. Eine Pachtlandarrondierung kann jedoch nicht nur unter den Bewirtschafter/innen stattfinden; die Grundeigentümer/innen müssen immer ins Projekt einbezogen werden. Die Trägerschaft setzt sich insofern aus sämtlichen Grundeigentümer/innen und Bewirtschafter/innen zusammen. Dabei werden häufig weder komplexe administrative noch verfahrenstechnische Massnahmen berücksichtigt, was eine Delegation der Neuzuweisungsarbeiten an einen Technisches Büro oft nicht notwendig macht.

- **Gemeinde**

Die Gemeinde als Trägerschaft hat den Vorteil, dass auf bestehende Strukturen aufgebaut werden kann. Sie kann wichtige Verwaltungsaufgaben (Kassier, Aktuar, etc.) effizient wahrnehmen. In gewissen Fällen kann die Gemeinde sowohl als Initiantin des Projekts (siehe [Praxisbeispiel Pachtlandzuweisung Bünzen \(PDF\)](#)), als auch als verfahrenstechnische und finanzielle Trägerin fungieren. Häufig delegiert die Gemeinde die Ausführung der Arbeiten, insbesondere die Neuzuweisung an ein sog. Durchführendes Organ. Dieses kann aus Vertretern der Grundeigentümer/innen bzw. Bewirtschafter/innen, der Gemeinde und der Technischen Leitung (z.B. externer Fachexperte/externe Fachexpertin) bestehen.

- **Genossenschaft**

Bei der Durchführung einer Pachtlandarrondierung mit zahlreichen Teilnehmer/innen bietet sich die Möglichkeit an, eine Genossenschaft zu gründen. Diese besteht aus sämtlichen involvierten Grundeigentümer/innen (Verpächterinnen und Verpächter) und Bewirtschafter/innen (Pächterinnen und Pächter). Die Genossenschaft wählt die Ausführungskommission. Diese koordiniert das Verfahren unter Mitarbeit und Aufsicht der Technischen Leitung und berät über die von der Technischen Leitung ausgearbeiteten Neuzuweisungsentwürfe. Zudem kann sie weitere Aufgaben übernehmen, wie z. B. die Kontrolle der Bewirtschaftung nach erfolgter Neuzuweisung, die Verwaltung der Pachtzinse, die Schlichtung in Streitfällen und die Zuteilung der freiwerdenden Flächen.

Das Pachtland kann im Rahmen einer sogenannten Poollösung gemäss Strukturverbesserungsverordnung ([SWV Art. 23 Abs. 1](#)) neu zugewiesen werden. Dies bedeutet, dass die Grundeigentümer/innen ihr Land an die Genossenschaft verpachten und dieses nun von der Genossenschaft mit einer Unterpacht weitergegeben wird. Auch die Abwicklung der Pachtzinse läuft über die Genossenschaft. Gemäss [SWV Art. 23 Abs. 1](#) verpachten die Grundeigentümer/innen ihr Land für 12 Jahre an die Genossenschaft. Dadurch profitieren sie von einer einmaligen Entschädigung von bis zu Fr. 1'200.- pro Hektare.

Vorteile der Bildung einer Genossenschaft

Die Genossenschaft erleichtert den Bewirtschafter/innen die vertraglichen Regelungen, welche diese ansonsten privat mit dem Grundeigentümer/der Grundeigentümerin abzuschliessen hätte. Zudem können durch die einheitlichen Regelungen über das gesamte Bezugsgebiet transparente Lösungen erzielt und dadurch der Gefahr von Bevorteilung entgegengewirkt werden. Im Fall eines Konfliktes kann die zwischengeschaltete Genossenschaft als neutrale Vermittlerin und Problemlöserin agieren. Durch die professionelle und effiziente Verwaltung des gesamten Pachtlandes profitieren die Bewirtschafter/innen von einem reduzierten Verwaltungsaufwand. Schlussendlich besteht die Möglichkeit, in den Statuten der Genossenschaft die Nachführung oder die Nachfolgeregelung festzulegen.

Nachteile der Bildung einer Genossenschaft

Durch die Bildung einer Genossenschaft steigt der Bedarf nach personeller Ausstattung und finanziellen Grundlagen. Zudem wird ein erhöhtes Engagement aller Beteiligten für den Betrieb der Genossenschaft notwendig. Fortführend werden die Pachtflächen durch die Vermittlungsstelle als Unterpacht weitergegeben. Dies benötigt jeweils das Einverständnis aller beteiligten Grundeigentümer/innen.

Weitere Links

- [Pachtlandarrondierung Vorgehen \(PDF\)](#)
- [Pachtlandarrondierung Rechtsgrundlagen \(PDF\)](#)
- [Pachtlandarrondierung Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)

Pachtlandarrondierung / Zeitdauer

Zeitdauer einer Pachtlandarrondierung

Die Realisierungsdauer eines Landumlegungsverfahrens kann nicht verallgemeinert werden. Ebenso schwierig ist es, die Wirkungsdauer - also die Zeit, in der die Wirkung der Arrondierung erhalten bleibt - zu bestimmen. Es lassen sich aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen, der individuellen Entwicklungen und Inhalte während der Erarbeitung sowie der unterschiedlich intensiven Mitarbeit der Beteiligten keine allgemein gültigen Aussagen machen. Jedes Projekt funktioniert individuell und wird von externen Faktoren beeinflusst (wie beispielsweise Einwendungen oder Wechsel des Eigentums), welche das Verfahren verzögern können.

Wirkungsdauer

Die gesetzlichen Grundlagen des Bundes sehen eine Mindestlaufzeit von 6 Jahren für Pachtlandarrondierungen vor (Pachtgesetz). Erste Beispiele zeigen, dass nach Ablauf der Pachtdauer die Bewirtschaftungsverhältnisse kaum ändern, da häufig kein Anlass besteht, das Pachtverhältnis zu kündigen. Bei der Neuzuteilung des Pachtlandes aus einem Pachtlandpool werden die Pachtverträge auf eine Mindestdauer von 12 Jahren ausgestellt. In diesem Fall werden die Eigentümer/innen und Verpächter/innen vom Bund mit einer einmaligen Abfindung von bis zu 1200 Franken pro Hektar entschädigt.

Die Dauer von 6 resp. 12 Jahren ist eine Garantie für die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter. Dadurch wird sichergestellt, dass sie ihre Anbauflächen nicht nach kurzer Zeit wechseln müssen. Für den Bund bedeuten Pachtverträge von 12 Jahre einen stärkeren Schutz seiner Investitionen im Rahmen von Beitragszahlungen an eine Pachtlandarrondierung. In begründeten Fällen können auch vor Ablauf der festgesetzten Mindest-Pachtdauer Änderungen vorgenommen werden. Zum Beispiel, wenn sich in der Betriebsphase mögliche Nachbesserungen zeigen.

Gibt ein Landwirt/eine Landwirtin seinen/ihren Betrieb auf, können die freiwerdenden Flächen unter den verbleibenden Bewirtschafter/innen aufgeteilt werden. Es werden keine Bewirtschafter/innen verpflichtet, die 6 resp. 12 Jahre weiter zu bewirtschaften, wenn diese der Pachtgenossenschaft das vollständige Los zurückgeben. Dieser Umstand ist vor allem für Bewirtschafter/innen relevant, die bei Beginn der Arrondierung kurz vor der Pensionierung stehen und keinen Betriebsnachfolger/keine Betriebsnachfolgerin haben.

Umsetzungsdauer

Pachtlandarrondierungen können im Vergleich zu anderen Strukturverbesserungsmassnahmen schnell umgesetzt werden. Sowohl die Bauzeiten für Infrastrukturprojekte als auch die Neuparzellierung des Eigentums entfallen. In der Regel kann zudem auf eine detaillierte Bodenbewertung (Bonitierung / Wiesenkartierung) verzichtet werden. Der Abtausch erfolgt flächengleich. Erste Beispiele zeigen, dass die Vorbereitung für eine Pachtlandarrondierung zirka ein Jahr und die anschliessende Durchführung zirka zwei Jahre dauern. Grossen Einfluss auf die effektive Zeitdauer haben:

- die Neuzeuweisungskriterien, respektive die dafür notwendigen Erhebungen / Bonitierungen;
- Betriebsauflösungen / Eigentumswechsel;
- externe Einflüsse wie Meinungsverschiedenheiten.

Weitere Links

→ [Pachtlandarrondierung Vorgehen \(PDF\)](#)

→ [Pachtlandarrondierung Praxisbeispiele \(PDF\)](#)

→ [Pachtlandarrondierung Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)

Pachtlandarrondierung / Konfliktregelung

Kritische Situationen in Pachtlandarrondierungen und Gegenmassnahmen

Wo Menschen zusammen arbeiten, kann vieles schief gehen: Es werden Fehler gemacht oder Erwartungen enttäuscht, es kommt zu Meinungsverschiedenheiten und Missverständnisse, etc. Das ist normal und kein Grund zur Besorgnis – aber es ist sehr wichtig, dass die Verfahrensteilnehmer und Teilnehmerinnen in solchen Momenten richtig reagieren und verhindern, dass aus kleinen Missgeschicken kostspielige Fehlentwicklungen oder aus unterschiedlichen Lagebeurteilungen chronische Streitereien entstehen.

Dazu braucht es eine gesunde Gesprächskultur: Die Fähigkeit, auch kritische Punkte fair und respektvoll vorzubringen und die Bereitschaft, sich gegenseitig ernsthaft zuzuhören. Das gilt sowohl im Gespräch unter den Verfahrensteilnehmer/innen, als auch zwischen den Teilnehmer/innen und einem allfällig dafür eingesetzten durchführenden Organ (Ausführungskommission einer Pachtlandgenossenschaft, Gemeinde, etc.)

Es lohnt sich zudem, mögliche Konfliktherde anzusprechen und schon im Voraus Massnahmen für eine allfällig notwendige Krisenbewältigung zu vereinbaren. **Typische Eskalationsrisiken** gibt es für Pachtlandarrondierungen bezüglich:

- **Offenheit:** Die Teilnehmer/innen (Pächter/innen und Verpächter/innen) einer Pachtlandarrondierung müssen ihre Wünsche und Meinungen ehrlich und verständlich ins Verfahren einbringen können.

Konfliktpotential:

- (Eindruck der) Ungleichbehandlung im Rahmen der Neuzuweisung
→ zu geringe bzw. nicht an die Betriebsbedürfnisse angepasste Neuzuweisung.
→ Neuzuweisung weist nicht die gleiche Qualität auf wie der Altbestand
- (Eindruck der) fehlenden Mitwirkungsmöglichkeit
→ Wünsche und Bedürfnisse finden keine oder zu geringe Beachtung
→ Kritik am Verfahren findet keine oder zu geringe Beachtung.
- (Eindruck der) Ungleichbehandlung im Rahmen einer allfälligen Bodenbewertung
→ eigenes Land zu schlecht bewertet – Land der Anderen zu gut bewertet.

Gegenmassnahmen:

- Frühe und intensive Mitwirkung der Teilnehmenden am Verfahren.
- Schriftliches Festhalten von gemeinsam erarbeiteten Grundsätzen hinsichtlich der Durchführung des Verfahrens → Bodenbewertungskriterien, Neuzuweiskriterien, etc.
- Ganz grundsätzlich: Faire Gesprächsführung beachten (siehe auch [Website Konflikttheorie \(→ Link\)](#)).

- **Sorgfalt:** Zu den Pflichten des Pächters/der Pächterin gehört der sorgfältige Umgang mit dem Pachtgegenstand. Er oder sie hat gemäss Gesetz (**LPG** Art. 21a ff.) für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen.

Konfliktpotential:

- Pfuscherei, Missachtung von Abmachungen und Ratschlägen, Intoleranz, Besserwisserei.
- Verpassen von Schadensmeldungen, Verschleppen von Pflegemassnahmen.
- übertriebene Genauigkeit, unterschiedliche Qualitätsstandards usw.

Gegenmassnahmen:

- Sich offen über Arbeitsqualität austauschen, gemeinsame Verbesserungen suchen, Verfahren und Pflegeroutinen vereinbaren und umsetzen.
- Ggf. Delegation der Kontrolle der fachgerechten Bewirtschaftung an die Genossenschaft, die Gemeinde (Landwirtschaftskommission) oder eine dritte, neutrale Stelle.

- **Freiwilligkeit:** Sowohl die Teilnahme am Verfahren, als auch der schlussendliche Antritt der neuen Pachtflächen ist freiwillig – niemand kann dazu gezwungen werden.

Konfliktpotential:

- Nichtantritt der zugewiesenen Flächen - Ausstieg von Teilnehmer/innen und dadurch automatisch schlechtere Lösung für die verbleibenden Teilnehmerinnen und Teilnehmer.
- Einzelne können versuchen, als Preis für ihre Zustimmung persönliche Forderungen durchzusetzen.

Gegenmassnahmen:

- Frühe und intensive Mitwirkung der Teilnehmer/innen in der Ausarbeitung des Neuzuteilungsentwurfes.
- Gemeinsame Erstellung einer privatrechtlichen Vereinbarung zur Regelung sämtlicher Verfahrensschritte, insbesondere den Antritt der neuen Pachtflächen.
- Ausschluss nicht kooperativer Teilnehmer/innen zu Gunsten einer erfolgreichen Teillösung.

- ... und viele weitere

Diese Streitpunkte können natürlich auch kombiniert auftreten – und wenn das Vertrauen einmal getrübt ist, kommen schnell weitere Krisenfelder dazu und die Sache eskaliert. Darum gilt: Konflikte immer ohne Aufschub so schnell und vollständig wie möglich ansprechen und klären!

Weitere Informationen zum Konfliktmanagement: [Website Konflikttheorie \(→ Link\)](#)

Beratungsangebote für Konfliktmanagement: [Pachtlandarrondierung Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)

Pachtlandarrondierung / Ausstiegsmodalitäten

Ausstiegsmodalitäten in einer Pachtlandarrondierung

Pachtlandarrondierungen erfolgen in den meisten Kantonen auf freiwilliger Basis. Das zwingende Verfahren, welches in Artikel 703 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (**ZGB**) definiert wird, findet bei einer Pachtlandarrondierung keine Anwendung. Deshalb sind der Austritt, respektive das Verweigern der Teilnahme im Verfahren für die Grundeigentümer/innen und die Bewirtschafter/innen möglich. Wenn eine Pachtlandarrondierung zustande kommt, wird in der Regel von der Technischen Leitung respektive vom durchführenden Organ eine Vereinbarung aufgesetzt, wodurch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer nach einer freiwilligen Zusage zur Teilnahme verpflichtet werden. In diesem Fall müssen sowohl die Bewirtschafter/innen wie auch die Grundeigentümer/innen die Neuzuweisung des Pachtlandes mindestens für die Wirkungskdauer von 6 (resp. 12 Jahren bei Genossenschaftsverteilung) akzeptieren. Falls kein solcher Vertrag aufgesetzt wird, ist es den beteiligten Personen jederzeit möglich, aus dem Planungsprozess auszusteigen oder den Neuantritt der Pachtflächen zu verweigern.

Das oberste Ziel aller Beteiligten ist es, möglichst viele Landwirt/innen für eine Teilnahme zu begeistern und Ausstiege aus dem Verfahren zu vermeiden. Durch eine gute Planung, eine optimale Lösung für alle sowie eine gute konstruktive Zusammenarbeit werden diese Ziele in der Regel erreicht.

Auflösung des Pachtvertrags

Im Normalfall findet eine Verpachtung der neuzugewiesenen Pachtflächen auf eine Dauer von mindestens sechs Jahre statt (Art. 7, Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht, **LPG**). Die Pacht verlängert sich um weitere sechs Jahre, wenn er auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und nicht ordnungsgemäss gekündigt worden ist (Art. 8, **LPG**).

Die Beendigung der Pacht ist mit einer schriftlichen Kündigung und unter Einhaltung der Kündigungsfrist von einem Jahr auf den vertraglich festgelegten Endtermin zu vollziehen. Wenn die Erfüllung des Vertrages für eine Partei aus wichtigen Gründen unzumutbar geworden ist, so kann sie die Pacht auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen, wobei die Kündigungsfrist sechs Monate beträgt (Art. 17 **LPG**). Für den Fall, dass ein Pächter/eine Pächterin den Betrieb oder die Bewirtschaftung aufgeben möchte, ist die Verpächterin/der Verpächter frei, den neuen Pächter/die neue Pächterin selbst zu bestimmen, sofern keine Genossenschaftslösung (Poollösung) gewählt wurde.

Auflösung der Genossenschaft

Wird eine öffentlich-rechtliche Genossenschaft gegründet, gelten die Regeln des Obligationenrechts. Die Bodenverbesserungsgenossenschaft sollte erst aufgelöst werden, wenn das Ziel des Unternehmens erreicht ist. Die Auflösung der Genossenschaft sowie die Abänderung der Statuten ist jedoch grundsätzlich möglich (**OR**, Art. 888; Art. 911). Die Genossenschaft wird durch den Beschluss der Generalversammlung aufgelöst (**OR**, Art. 911). Es bedarf hierfür 2/3 der abgegebenen Stimmen (**OR**, Art. 888).

Ausstiegsmodalitäten Kanton Wallis

Anders als in den übrigen Kantonen steht im Wallis die Freiwilligkeit nicht mehr im Vordergrund. Vielmehr wird das Verfahren ausdrücklich an das Vorgehen in gewöhnlichen Landumlegungen (Gesamtmelioration) angelehnt (Art. 62c, **VLER**). Dies bedeutet, dass eine Pachtlandarrondierung 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 Beizugsgebiet verpflichtet, dem Unternehmen beizutreten (**ZGB** Art. 703). Bei grossem öffentlichem Interesse kann eine Pachtlandarrondierung zudem vom Regierungsrat angeordnet werden. Aufgrund dieser kantonalen Gesetzgebung können weder die Grundeigentümer/innen noch die Bewirtschafter/innen ihre Teilnahme am Verfahren sowie den Antritt des neuen Besitzstandes verweigern. Die einzige Möglichkeit bleibt nach Ablauf der Pachtdauer den Pachtvertrag zu kündigen. Dies muss nach den Vorgaben, welche der Artikel 16 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (**LPG**) vorgibt, geschehen. Eine vorzeitige Kündigung des Pachtvertrages ist nur möglich, wenn die Erfüllung des Vertrages aus wichtigen Gründen unzumutbar geworden ist.

Die Bodenverbesserungsgenossenschaft kann laut Artikel 43 der Verordnung über die Landwirtschaft und die Entwicklung des ländlichen Raumes (**VLER**) des Kantons Wallis einzig aufgelöst werden, wenn das Ziel des Unternehmens erreicht ist. Dieses wird wie folgt definiert: «Ziel des Unternehmens ist die Vollendung der Arbeiten und ihre offizielle Anerkennung; die Eintragung der dinglichen Rechte im Grundbuch, die Verteilung und Zahlung der Kosten, die Regelung von Unterhalt und Betrieb des Werkes, die Erledigung der Beschwerden und die Löschung der gesetzlichen Grundpfandrechte.»

Im darauffolgenden Artikel im **VLER** des Kantons Wallis wird die amtliche Auflösung der Bodenverbesserungsgenossenschaft beleuchtet. Wenn die Genossenschaft zahlungsunfähig ist, die für das gute Funktionieren erforderlichen Organe nicht mehr bestellt werden können oder wenn diese schwerwiegend ihre Pflichten vernachlässigen, kann der Staatsrat die notwendigen Massnahmen ergreifen, um das Ziel des Unternehmens zu verwirklichen oder die Auflösung der Genossenschaft und die Verteilung der Kosten von Amtes wegen vornehmen.

Weitere Links

→ [Pachtlandarrondierung Rechtsgrundlagen \(PDF\)](#)

→ [Pachtlandarrondierung Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)