

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	14-16, 35
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 (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. 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) ist definiert, dass für Landumlegungen, Pachtlandarrondierungen und für weitere Massnahmen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur Beiträge von Bund, Kantonen und Gemeinde gewährt werden können. Der darauffolgende Artikel 15 konkretisiert die beitragsberechtigten Kosten aus Artikel 14. Beispielsweise sind die Kosten für Projektierung, vermessungstechnische und planerische Arbeiten bei Landumlegungen inklusive Verpflockung und Vermarkung beitragsberechtigt. 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)**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 Hügellgebiet 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. 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 Bodenverbesserungen

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 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 \(→ Link\)](#)