



Fast die Hälfte der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird in der Schweiz von Pächtern bewirtschaftet.

(Bild Stefan Kohler)

Die Korporation als Verpächterin

Betriebswirtschaft / Sind Kantone, Gemeinden oder Korporationen Verpächter, bestehen zusätzliche Regelungen.

BRUGG ■ In der Schweiz wird fast die Hälfte der landwirtschaftlichen Nutzfläche von Pächtern bewirtschaftet. Sind Kantone, Gemeinden oder Korporationen Verpächter, haben sie zusätzliche Regelungen zu berücksichtigen als private Verpächter. Im Jahr 2014 musste sich auch das Bundesgericht dazu äussern.

Die Verpachtung allgemein

Bei einer Verpachtung von Land entsteht ein privatrechtlicher Vertrag. Bei einigen Vertragspunkten (z. B. Mindestpachtdauer) muss jedoch das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) beachtet werden. Ein Pachtvertrag zwischen einem Verpächter und einem Pächter entsteht, wenn der Pächter das Land bewirtschaftet, welches ihm nicht gehört, und der Verpächter vom Pächter dafür eine Leistung (Geld, Naturalien, Dienstleistungen...) erhält. Ein schriftlicher Vertrag ist nicht notwendig.

Wird der Pachtvertrag über ein Grundstück mit einer Kündigungsdauer von mindestens einem Jahr auf das Ende der laufenden Pachtdauer gekündigt, muss kein Grund angegeben werden.

Grundsätze für die Korporation	
Allgemein	Gleichheitsgebot Willkürverbot gemäss Reglement, Gesetze, Verordnungen
Pachtlandverteilung / Auswahl des Pächters	sachliche und nachvollziehbare Gründe Wohnort des Pächters Alter (nicht über 65 Jahre) Ausschluss Nebenerwerbsbetriebe Tierhaltung (ja/nein) Arrondierungsmöglichkeit bisherige Zuteilung Mindestnormen des LPG dürfen nicht unterschritten werden

Sobald alle formellen Kündigungsanforderungen eingehalten sind, ist die Kündigung rechtskräftig. Der Verpächter kann einem Pächter das Land kündigen und dieses jemand anderem zur Pacht überlassen. Dafür muss kein Grund und auch keine Rechtfertigung angegeben werden. Eine Begründung ist allenfalls wichtig bei der Beurteilung einer Pächterstreckungsklage. Der Verpächter ist frei in der Auswahl seines Pächters. Da das Land im Eigentum des Verpächters ist, kann er frei bestimmen, was er mit seinem Land machen möchte und wem er es verpachten möchte. Diese Freiheit wird eingeschränkt, sobald ein Vertrag entstanden ist. Innerhalb der Ver-

tragsdauer ist der Verpächter an den Vertrag gebunden. Wird der Vertrag gekündigt und aufgelöst, ist der Eigentümer auch wieder vollständiger Besitzer des Grundstücks und kann darüber frei verfügen. Er kann einen Pächter nach seiner Vorstellung aussuchen und braucht dazu niemandem Rechenschaft abzulegen.

Korporation, Gemeinde, Kanton als Verpächterin

Verpachtet eine Korporation, oder eine andere öffentliche Körperschaft ein Stück Landwirtschaftsland, entsteht dabei ein privatrechtlicher Vertrag, bei dem das LPG beachtet werden muss. Für die Korporation gelten die gleichen privat-

rechtlichen und pachtrechtlichen Bestimmungen wie für die privaten Verpächter. So kann auch die Korporation eine Kündigung nach Ablauf der Pachtdauer aussprechen, ohne einen Grund anzugeben. Allerdings sollte sie beachten, dass sie ihre Beschlüsse in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren rechtfertigen kann. Die Korporation muss sich als öffentlich-rechtliche Körperschaft an geltende Reglemente und gesetzlichen Bestimmungen halten. Auch wenn in den Reglementen oft keine detaillierten Bestimmungen enthalten sind, muss die Korporation ihr Handeln immer auf der Basis der Gleichheit und des Willkürverbots abstützen. So kann die Korporation auch Kriterien und Regelungen festlegen, wie die Grundstücke verteilt werden sollen. Solange die Korporation dabei nicht gegen die Grundsätze der Gleichheit, des Willkürverbots und auch der pachtrechtlichen Bestimmungen verstösst, kann sie frei über ihr Land verfügen.

Entscheide aus BGE

In einem Bundesgerichtsentscheid vom 19. März 2014 wurde entschieden, dass bei der Neuzu-

teilung von Pachtland die lokalen Verhältnisse beachtet werden müssen und dass sachlich begründbare Regelungen berücksichtigt werden können, auch wenn dies für die einzelnen Betroffenen nicht gerecht erscheinen mag. Das vorhandene Land muss z. B. nicht unter allen möglichen Pächtern aufgeteilt werden, sondern kann in grösseren Teilen an einzelne Pächter verteilt werden. Die Kriterien müssen jedoch nachvollziehbar und dürfen nicht willkürlich sein.

In der Tabelle sind die wichtigsten Grundsätze zusammengefasst und einige mögliche Kriterien für die Pachtlandverteilung aufgeführt. Die Kriterien können sich auf die Person des Pächters beziehen, aber auch auf den Betrieb des Pächters. Die aufgezählten Kriterien sind ein Vorschlag und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Je nach Ort, Gemeinde, Verpächter-Interesse können diese angepasst werden.

Julia Baumgartner,
SBV Agriexpert

Bei Fragen helfen wir Ihnen gerne weiter: *Bewertung & Recht, Schweizer Bauernverband, Agriexpert, Brugg (Tel. 056 462 52 71).*