

GL_GERICHTE GL-1601 vom 1. September 2022

GL Gerichte, 2022-09-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-1601

FR: GL_GERICHTE GL-1601 du 1 septembre 2022

IT: GL_GERICHTE GL-1601 del 1 settembre 2022

Erwägungen

E. 1

AA. _____

Beschwerdeführer

E. 1.2

1.2.1 Nach Art. 88 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Mai 1986 (VRG) ist zur Beschwerde berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Entscheids hat. Seit Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) orientiert sich das Verwaltungsgericht bei der Auslegung dieser Bestimmung mit Blick auf die in Art. 111 Abs. 1 i.V.m. Art. 89 BGG verankerte Mindestanforderung an die Beschwerdelegitimation im kantonalen Verfahren an der bundesgerichtlichen Praxis zur Beschwerdelegitimation vor dem Bundesgericht (VGer-Urteil VG.2019.00060 vom 5. September 2019 E. II/3.2.1, VG.2019.00061 vom 5. September 2019 E. II/3.2.2, VG.2018.00082/83 vom 24. Januar 2019 E. II/1.4.3). Dies dient der Einheit des Verfahrens.

Die Berechtigung zur Beschwerdeerhebung verlangt insbesondere, dass der Beschwerdeführer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. Ein schutzwürdiges Interesse an der Beschwerdeerhebung liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (BGE 137 II 30 E. 2.2.2).

1.2.2 Der Beschwerdeführer 1 hat mit der Beschwerdegegnerin 1 den streitbetroffenen Pachtvertrag vom 7./17. Dezember 2021 abgeschlossen. Hierbei ist einzig der Beschwerdeführer 1 Vertragspartei, womit der Pachtvertrag nur zwischen ihm und der Beschwerdegegnerin 1 Rechtswirkungen entfaltet. Die Beschwerdeführerin 2 kann daraus demgegenüber keine Rechte und Pflichten für sich ableiten, weshalb sie vorliegend nicht zur Beschwerde legitimiert ist. Auf die von ihr erhobene Beschwerde ist demnach nicht einzutreten.

1.2.3 Soweit der Beschwerdegegner 2 die Beschwerdebefugnis des Beschwerdeführers 1 in Frage stellt, ist ihm sodann nicht zu folgen. Zwar weist er zu Recht daraufhin, dass die vorliegend in Frage stehende Pachtfläche in Anwendung der Richtlinien für die Abgabe von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Flächen in den Bauzonen und Alpsenten vom 13. Juni 2018 (nachfolgend: Pachtrichtlinien) dem Beschwerdeführer 1 als bisheriger Bewirtschafter unbestrittenermassen zusteht. Allerdings ist dieser daran interessiert, klären zu lassen, ob die Voraussetzungen für das Eingehen einer verkürzten Pachtdauer tatsächlich vorliegen. Sollte dies nämlich nicht der Fall sein, wäre die Bewilligung für die verkürzte Pachtdauer

unrechtmässig erteilt worden und die Beschwerdegegnerin 1 hätte mit ihm einen Pachtvertrag über die ordentliche Vertragsdauer von sechs Jahren vereinbaren müssen (vgl. Art. 7 Abs. 4 LPG; Art. 5 Abs. 3 Pachtrichtlinien). Damit würde er für eine sechs Mal längere Dauer über sein Pachtland verfügen, was seine rechtliche Situation verbessern würde. Folglich kommt ihm ein schutzwürdiges Interesse an der vorliegenden Beschwerde zu. Da überdies auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf seine Beschwerde einzutreten.

1.3 Gemäss Art. 107 Abs. 1 VRG können mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (lit. a) und die unrichtige Rechtsanwendung (lit. b) gerügt werden. Eine Ermessenskontrolle steht dem Verwaltungsgericht gemäss der abschliessenden Aufzählung in Art. 107 Abs. 2 VRG nur ausnahmsweise zu. Eine solche Ausnahme liegt nicht vor.

2.

2.1 Der Beschwerdeführer 1 ist der Ansicht, dass die Verfügung des Beschwerdegegners 2, mit welcher für das Jahr 2021 eine verkürzte, einjährige Pachtdauer bewilligt worden war, gemäss deren eigenem Wortlaut nichtig sei. Dies gründe darin, dass die Gemeindeversammlung die Umzonung des vorliegend betroffenen Pachtlands in die Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung für den Bau von Gewächshäusern abgewiesen habe. Folglich sei dieses in der Landwirtschaftszone verblieben, womit die ausgesprochene Bewilligung der verkürzten Pachtdauer dahingefallen sei. Um sein Pachtland nicht zu verlieren, habe er dennoch den neuen, abermals auf ein Jahr befristeten Pachtvertrag für das Jahr 2022 unterschrieben. Es sei aber nicht nachvollziehbar, weshalb der Beschwerdegegner 2 diese verkürzte Pachtdauer für das Jahr 2022 im Wissen darüber, dass die Umzonung abgewiesen worden sei, erneut bewilligt habe.

2.2 Die Beschwerdegegnerin 1 hält fest, dass die Gemeindeversammlung vom April 2021 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung behandelt habe. Darin sei eine Umzonung der vorliegend betroffenen Pachtfläche von der Landwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung enthalten gewesen. Diese sei von der Gemeindeversammlung an den Gemeinderat zur Neubeurteilung zurückgewiesen worden. Mit dieser Rückweisung habe die Gemeindeversammlung allerdings noch keinen definitiven Entscheid über die Zonenzugehörigkeit des Pachtlands gefällt. Ein solcher werde erst an einer künftigen, vermutlich im Jahr 2022 stattfindenden Gemeindeversammlung gefällt werden können, wobei auch dann wiederum die Möglichkeit der Stimmberechtigten bestehe, eine Rückweisung zu beantragen. Daher sei sie gezwungen gewesen, auch für das Jahr 2022 für alle, von der Umzonung in die Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung betroffenen Liegenschaftsflächen verkürzte, einjährige Pachtverträge abzuschliessen. Denn sollte eine solche Zuweisung erfolgen, müsste sie zur Verwirklichung des Zonenzwecks über das in ihrem Eigentum stehende Land umgehend verfügen können. Ferner werde nicht in Abrede gestellt, dass das im vorliegenden Verfahren betroffene Pachtland dem Beschwerdeführer 1 als bisheriger Bewirtschafter zur Pacht zustehe. Sobald definitiv entschieden sei, dass die Pachtfläche in der Landwirtschaftszone verbleibe, werde sie mit dem Beschwerdeführer 1 einen Pachtvertrag über die ordentliche Vertragsdauer von sechs Jahren abschliessen.

2.3 Der Beschwerdegegner 2 macht geltend, dass die Beschwerdegegnerin 1 den zurückgewiesenen Antrag der Gemeindeversammlung um Umzonung des Pachtlands in die

Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung im Verlaufe des Jahres 2021 überarbeitet habe. Erst mit der öffentlichen Auflage der zurückgewiesenen Teile der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Glarus Nord von Mitte Januar 2022 bis Mitte Februar 2022 sei bekannt geworden, dass der Gemeinderat auf einen weiteren Antrag an die Gemeindeversammlung zur Schaffung der Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung verzichte. Dennoch bestehe weiterhin die Möglichkeit, dass ein Stimmberechtigter einen solchen Antrag anlässlich der im Jahr 2022 stattfindenden Gemeindeversammlung stellen werde. Da die Pachtdauer des vorliegend betroffenen Pachtlands Ende des Jahres 2021 geendet habe, sei die Beschwerdegegnerin 1 gezwungen gewesen, mit dem Beschwerdeführer 1 mit Wirkung ab dem 1. Januar 2022 einen neuen Pachtvertrag abzuschliessen. Die Bewilligung für eine abermals auf ein Jahr befristete Pachtdauer habe sie erteilt, weil die Beschwerdegegnerin 1 über ihr Land verfügen können müsse, sollte die Gemeindeversammlung im Jahr 2022 für eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung stimmen. Denn die Beschwerdegegnerin 1 habe die von der Gemeindeversammlung zu beschliessenden Planungsmassnahmen umzusetzen, womit sachliche Gründe für eine Bewilligung einer verkürzten Pachtdauer vorhanden seien. Dies gelte umso mehr, als eine verkürzte Pachtdauer für den Beschwerdeführer 1 keine erhebliche Belastung darstelle. Denn sollte eine Umzonung beschlossen werden, wäre eine Beendigung des Pachtverhältnisses angezeigt. Verbleibe die Pachtfläche indessen in der Landwirtschaftszone, werde die Beschwerdegegnerin 1 mit dem Beschwerdeführer 1 einen neuen, ordentlichen Pachtvertrag abschliessen, womit für Letzteren kein Risiko bestehe, sein Pachtland zu verlieren.

E. 2

Am 23. September 2021 stellte die Gemeinde Glarus Nord AA. _____ für die vorerwähnte Liegenschaftsfläche einen neuen, abermals auf ein Jahr befristeten Pachtvertrag, dauernd vom 1. Januar 2022 bis am 31. Dezember 2022, zu. Dieser wurde von beiden Parteien am 7. respektive 17. Dezember 2021 unterzeichnet. Mit Verfügung vom 6. April 2022 bewilligte das DVI diesen Pachtvertrag.

E. 3

3.1 Gemäss Art. 7 Abs. 1 LPG beträgt die erste Pachtdauer für Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung mindestens sechs Jahre. Die Vereinbarung einer kürzeren Pachtdauer ist nur gültig, wenn die Behörde sie bewilligt hat. Das Gesuch ist spätestens drei Monate nach dem Antritt der Pacht einzureichen (Art. 7 Abs. 2 LPG). Eine kürzere Pachtdauer wird bewilligt, wenn persönliche oder wirtschaftliche Verhältnisse einer Partei oder andere sachliche Gründe die Verkürzung rechtfertigen (Art. 7 Abs. 3 LPG).

3.2 Bei den persönlichen Verhältnissen können Alter, Gesundheitszustand oder die familiäre Situation, bei den wirtschaftlichen Verhältnissen Einkommen und Vermögen der Vertragsparteien berücksichtigt werden. Ein anderer sachlicher Grund liegt beispielsweise vor, wenn der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Grundstücks dieses voraussichtlich vor Ablauf der Mindestdauer als Realersatz benötigt. Ferner kann ein solcher auch darin liegen, dass der Pachtgegenstand im Perimeter eines zu erstellenden Werks (Bahn, Strasse) liegt. Sodann müssen die persönlichen und wirtschaftlichen oder die anderen sachlichen Gründe die Verkürzung der Pachtdauer rechtfertigen. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass das Vorliegen dieser Voraussetzungen nicht leichthin bejaht werden darf. Immerhin sind die Anforderungen an die Erteilung der Bewilligung für eine verkürzte Pachtdauer sicher geringer als jene an die vorzeitige Kündigung aus wichtigen Gründen gemäss Art. 17

LPG (Benno Studer/Eduard Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 2014, 2. A., Art. 7 N. 223 ff.).

E. 4.1

4.1.1 Der Gemeinderat der Beschwerdegegnerin 1 sah ursprünglich vor, die neue Nutzungsplanung II (NUP II) der Gemeindeversammlung am 19. September 2020 vorzulegen. Darin war unter anderem vorgesehen, eine Fläche von elf Hektaren im Gebiet B._____ in [], wo sich auch die vorliegend streitbetroffene Pachtfläche befindet, der Landwirtschaftszone für besondere Nutzung zuzuweisen (vgl. Gemeindeversammlungsunterlagen []). Hierzu haben verschiedene Antragsteller einen Abänderungsantrag eingereicht und darum ersucht, auf die geplante Zuweisung zu verzichten und die betroffene Fläche in der Landwirtschaftszone zu belassen (vgl. Gemeindeversammlungsunterlagen []). Aufgrund der Corona-Pandemie konnte die Gemeindeversammlung vom [] nicht stattfinden und wurde auf den [] verschoben. Anlässlich dieser Gemeindeversammlung stimmte die Mehrheit der Stimmberechtigten dem Abänderungsantrag zu (vgl. Protokoll der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom []). Diesbezüglich hielt der Gemeindepräsident fest, dass die angenommenen Abänderungsanträge der Stimmberechtigten nicht Teil der Schlussabstimmung bilden würden, da diese zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen würden. Diese würden nach der Überarbeitung erneut öffentlich aufgelegt, bevor sie einer späteren Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt würden. In der Folge stimmte die Versammlung dem Erlass der Nutzungsplanung Glarus Nord unter Ausschluss der angenommenen Abänderungsanträge und damit auch unter Ausschluss der definitiven Zonenzuweisung des Gebiets B._____ in [] zu (vgl. Protokoll der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom []).

4.1.2 Nach Überarbeitung der Abänderungsanträge legte der Gemeinderat der Beschwerdegegnerin 1 die revidierten Planunterlagen vom 20. Januar 2022 bis am 18. Februar 2022 unter dem Titel NUP II+ öffentlich auf (Amtsblatt vom []). Darüber sollen die Stimmberechtigten anlässlich der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom [] beschliessen. In Bezug auf das Gebiet B._____ in [] beantragt der Gemeinderat der Beschwerdegegnerin 1, die betroffenen Liegenschaften in der Landwirtschaftszone zu belassen (vgl. Gemeindeversammlungsunterlagen vom []).

E. 4.2

4.2.1 Aus den vorstehenden Ausführungen folgt, dass die Gemeindeversammlung vom [] zwar den Abänderungsantrag mit dem Verzicht auf die Ausscheidung in die Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung guthiess, dies aber einen Rückweisungsantrag an den Gemeinderat darstellte. Aus diesem Grund wurden alle Abänderungsanträge von der Schlussabstimmung und damit von der erteilten Genehmigung der NUP II ausgenommen, was dem Protokoll der Gemeindeversammlung ausdrücklich entnommen werden kann. Mit dieser Rückweisung erhielt der Gemeinderat die Gelegenheit, die zurückgewiesenen Abänderungsanträge zu überarbeiten und den Stimmberechtigten erneut vorzulegen. Folglich hat die Gemeindeversammlung vom [] entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers 1 keine definitive Abweisung, sondern eine Rückweisung an den Gemeinderat beschlossen. Dementsprechend wird die Zonenzuteilung des Gebiets B._____ in [] an einer weiteren Gemeindeversammlung nochmals behandelt werden. Ein solches Vorgehen ist denn auch zulässig, sieht doch Art. 27 Abs. 2 des Raumentwicklungs-

und Baugesetzes des Kantons Glarus vom 2. Mai 2010 (RBG) vor, dass der Zonenplan ganz oder teilweise angenommen werden oder mit einem Antrag auf Änderung an den Gemeinderat zurückgewiesen werden kann.

Mittlerweile hat der Gemeinderat der Beschwerdegegnerin 1 kundgetan, dass er keine Zuweisung des betreffenden Gebiets in die Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung vorsieht. Allerdings steht es jedem Stimmberechtigten offen, einen diesbezüglich abweichenden Antrag zu stellen (Art. 27 Abs. 2 RBG i.V.m. Art. 52 des Gemeindegesetzes vom 3. Mai 1992), worauf der Beschwerdegegner 2 zu Recht hinweist. Sollte ein solcher Antrag gestellt und von der Gemeindeversammlung gutgeheissen werden, würde das Gebiet B. _____ in [] und damit auch die vorliegend betroffene Pachtfläche der Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung zugeteilt werden. In diesem Fall müsste die Beschwerdegegnerin 1 über das in ihrem Eigentum stehende Land zur Verwirklichung des neuen Zonenzwecks verfügen können, ist sie doch auch als Grundeigentümerin an den Nutzungsplan gebunden (Art. 21 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [RPG]). Damit liegt ein sachlicher Grund für die vereinbarte verkürzte Pachtdauer vor.

4.2.2 Die Beschwerdegegnerin 1 hat zwar bereits für das Jahr 2021 einen auf ein Jahr befristeten Pachtvertrag abgeschlossen. Daraus kann der Beschwerdeführer 1 jedoch nichts zu seinen Gunsten ableiten, wird doch voraussichtlich erst im Jahr 2022 über die definitive Zonenzuweisung des Pachtlands entschieden, womit die verkürzte Pachtdauer für das Jahr 2022 sachlich begründet ist. Sodann ist die zweite, verkürzte Pachtdauer für den Beschwerdeführer 1 nur insofern nachteilig, als dass er wegen der Ungewissheit über die Zonenzuteilung seiner Pachtfläche nicht über eine ordentliche, sechsjährige Pachtdauer verfügt. Indessen ist unbestritten, dass dem Beschwerdeführer 1 als bisheriger Pächter die Pachtfläche bei deren Verbleib in der Landwirtschaftszone für eine ordentliche Vertragsdauer auch zukünftig zusteht. Soweit der Beschwerdeführer 1 schliesslich die Nichtigkeit der Bewilligung der verkürzten Pachtdauer für das Jahr 2021 geltend macht, ist darauf nicht weiter einzugehen, da die diesbezügliche Verfügung in Rechtskraft erwachsen ist und vorliegend nicht Streitgegenstand bildet. Anzufügen bleibt lediglich, dass der Beschwerdegegner 2 berechtigt war, bei Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 7 Abs. 3 LPG für das Jahr 2022 abermals eine verkürzte Pachtdauer zu bewilligen.

4.3 Zusammenfassend liegt ein sachlicher Grund vor, welcher das Eingehen einer auf ein Jahr befristeten Pachtdauer für das Jahr 2022 rechtfertigt. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist.

III.

Nach Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG hat die Partei, welche im Beschwerde-, Klage- oder Revisionsverfahren unterliegt, die amtlichen Kosten zu tragen. Demgemäss sind die Gerichtskosten von pauschal Fr. 750.- dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Davon sind Fr. 500.- mit dem von ihm bereits geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen und Fr. 250.- sind von ihm zu beziehen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.