

# GL\_GERICHTE GL-1705 vom 29. Juni 2023

GL Gerichte, 2023-06-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte\\_GL-1705](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-1705)

FR: GL\_GERICHTE GL-1705 du 29 juin 2023

IT: GL\_GERICHTE GL-1705 del 29 giugno 2023

## Erwägungen

### E. 1

Gemeinde Glarus Süd

Beschwerdegegnerinnen

### E. 2

2.1 Der Beschwerdeführer rügt, die Erhöhung des neu berechneten Pachtzinses betrage knapp Fr. 7'000.- pro Sommer bzw. Fr. 233.- pro Stoss, was unverhältnismässig sei. Die Beschwerdegegnerin 1 schreibe ihm nämlich vor, dass er drei Vollzeitangestellte beschäftigen müsse, was er bislang eingehalten habe. Eine Lohnsumme von Fr. 50'000.- pro Saison (ohne einen Lohnbezug seinerseits) sowie ein derart hoher Pachtzins seien mit dem Ertrag nicht mehr vereinbar. Überdies könne er die Fehlschätzung der Gebäude einschliesslich der Milchleitung, welche er im Übrigen selbst erstellt und bezahlt habe, nicht akzeptieren.

2.2 Die Beschwerdegegnerin 1 führt aus, sie habe die Alp B. \_\_\_\_\_ in den Jahren 2019 bis 2021 bzw. während der Pachtdauer mit dem Beschwerdeführer für mehr als Fr. 1'000'000.- umfassend saniert, wodurch sowohl der Wert der Liegenschaft als auch der Wohnkomfort massgeblich gestiegen sei. Darüber hinaus sei eine neue Alpkäserei eingerichtet worden, welche die Arbeit des Beschwerdeführers erheblich erleichtere. Diese Investitionen wirkten sich auf den Ertragswert wertvermehrend aus, weshalb auch der höchstzulässige Pachtzins ansteige. Soweit der Beschwerdeführer sodann festhalte, sie habe ihm vorgeschrieben, dass er genügend Personal zu beschäftigen habe, habe dies keine Auswirkungen auf den höchstzulässigen Pachtzins. Es sei aber darauf hinzuweisen, dass eine solche Vorschrift und eine Ermahnung unter Androhung einer Kündigung des Pachtverhältnisses notwendig gewesen sei, weil er die ihm obliegenden Unterhalts- und Reparaturarbeiten vernachlässigt habe. Ferner mache er keine substantiierten Einwendungen gegen die Ertragswertschätzung geltend. Er begründe insbesondere nicht, worin die geltend gemachte Fehlschätzung der Gebäude und der Milchleitung bestehen solle. Vielmehr ergebe sich aus dem Schätzungsbericht, dass die angeblich selbst erstellte Milchleitung vom Ertragswert abgezogen worden sei. Damit sei dem Umstand, dass er die Kosten der Milchleitung selber getragen habe, beim Ertragswert und schliesslich auch beim höchstzulässigen Pachtzins genügend Rechnung getragen worden.

2.3 Die Beschwerdegegnerin 2 stellt sich auf den Standpunkt, ihre Berechnung werde vom Beschwerdeführer nicht substantiiert bestritten. Letzterer behaupte nämlich lediglich eine Fehlschätzung der Gebäude, ohne hierzu nähere Angaben zu machen. Diesbezüglich sei aber auf die Fachkompetenz der Schätzer hinzuweisen, welche über langjährige Erfahrung verfügten und mit den örtlichen Verhältnissen bestens vertraut seien. Soweit der Beschwerdeführer die markante Erhöhung des Pachtzinses bemängle, ziele seine Rüge

sodann ins Leere. Diese resultiere im Wesentlichen aus dem gestiegenen Ertrags- bzw. Mietwert der Gebäude, welcher wiederum darin begründet sei, dass die gesetzlichen Bestimmungen angepasst worden seien und die Alp B. \_\_\_\_\_ durch die Beschwerdegegnerin 1 umfassend saniert worden sei. Im Ergebnis seien die Höhe des Ertragswerts und der daraus resultierende höchstzulässige Pachtzins korrekt festgesetzt worden, wobei die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Milchleitung bei der Pachtzinsberechnung für landwirtschaftliche Grundstücke im Rahmen einer Reduktion von Fr. 116.- bereits vorschriftsgemäss gewürdigt worden sei. Eine anderweitige Berechnung als nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sei ferner nicht angezeigt, da entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers kein unbilliges Ergebnis vorliege. Es sei unzutreffend, dass die Alp nunmehr nicht mehr rentabel bewirtschaftet werden könne, da einerseits die Bundesbeiträge, welche ein Pächter für die Alpwirtschaft beziehen könne, laufend angepasst worden seien. Andererseits habe der Beschwerdeführer von den verbesserten Strukturen auf der Alp B. \_\_\_\_\_ bereits während zwei Jahren zum alten Pachtzins profitieren können. Immerhin sei ihr Entscheid aber dahingehend zu korrigieren, als dass der Pachtzins nur gestaffelt (im ersten Jahr auf maximal Fr. 16'287.60, im zweiten Jahr auf maximal Fr. 19'545.10 und im dritten Jahr auf die maximal zulässige Höhe bzw. auf Fr. 20'442.-) erhöht werden dürfe, da die anwendbare Verordnung bei bestehenden Pachtverhältnissen landwirtschaftlicher Gewerbe eine maximal zulässige Erhöhung im Umfang von 20 % pro Jahr vorsehe. Dementsprechend sei die Beschwerde teilweise gutzuheissen und die angefochtene Verfügung in diesem Punkt zu korrigieren.

### **E. 3**

3.1 Der Zins für die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 36 Abs. 1 LPG der behördlichen Kontrolle; er darf das zulässige Mass nicht übersteigen. Der Pachtzins für Gewerbe bedarf der Bewilligung (Art. 42 Abs. 1 LPG). Wird der Wert eines verpachteten Gewerbes oder Grundstücks infolge eines Naturereignisses, von Bodenverbesserungen, Vergrösserungen oder Verminderung der Fläche, Neu- und Umbauten, Abbruch oder Stilllegung eines Gebäudes oder anderer Umstände dauernd verändert, so kann jede Partei verlangen, dass der Ertragswert neu festgesetzt und der Pachtzins auf Beginn des folgenden Pachtjahres angepasst wird. Dies kann auch verlangt werden, wenn die allgemeinen Grundlagen für die Schätzung des Ertragswerts ändern (Art. 11 LPG).

3.2 Gemäss Art. 37 LPG setzt sich der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe aus einer angemessenen Verzinsung des Ertragswerts nach Art. 10 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB) sowie der Abgeltung der mittleren Aufwendungen der Verpächter für Anlagen und Einrichtungen (Verpächterlasten) zusammen. Die Sätze für die Verzinsung des Ertragswerts (Art. 37 lit. a LPG) und die Abgeltung der Verpächterlasten (Art. 37 lit. b LPG) setzt der Bundesrat fest und er bestimmt den Zuschlag für die allgemeinen Vorteile (Art. 36 Abs. 2 LPG). Dem ist er mit Erlass der Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses vom 11. Februar 1987 (PZV) nachgekommen. Der höchstzulässige Pachtzins für Sömmerungsbetriebe setzt sich gemäss Art. 11 Abs. 1 PZV aus dem Pachtzins für die Weiden (lit. a); dem Pachtzins für die Ökonomiegebäude und die Einrichtungen (lit. b) sowie dem Pachtzins für den Wohnraum (lit. c) zusammen. Der Pachtzins für Weiden setzt sich aus dem Basispachtzins von 6,5 % des Ertragswerts der Weiden, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Sinne von Art. 7 Abs. 3 PZV und allfälligen betriebsbezogenen

Zuschlägen im Sinne von Art. 7 Abs. 4 PZV zusammen (Art. 11 Abs. 2 PZV).

Demgegenüber berechnet sich der Pachtzins für Ökonomiegebäude und die Einrichtungen nach Art. 10 Abs. 1 PZV und der Pachtzins für Wohngebäude für den Wohnraum nach Art. 3 und 4 Abs. 1 lit. d PZV (Art. 11 Abs. 3 PZV). Ferner kann für Sömmerungsbetriebe auf den höchstzulässigen Pachtzins für Sömmerungsweiden nach Bundesrecht ein Zuschlag erhoben werden, wenn dies für den Erhalt des Sömmerungsbetriebs notwendig ist (Art. 11 Abs. 1 EG LwG). Der Landrat regelt die Voraussetzungen und die Bemessung dieses Zuschlags (Art. 11 Abs. 2 EG LwG). Als Übergangsbestimmung wird in Art. 14a PZV schliesslich festgehalten, dass für bestehende Pachtverhältnisse landwirtschaftlicher Gewerbe sich der Pachtzins gegenüber demjenigen vor dem Inkrafttreten (1. April 2018) um maximal 20 % pro Jahr erhöht, bis der zulässige Pachtzins nach Art. 42 LPG erreicht ist.

3.3Ist die Berechnung des Pachtzinses nach Art. 2-12 PZV nicht möglich, weil allgemeine Grundlagen für die Schätzung des Ertragswerts fehlen oder führt diese Berechnung in Anbetracht der besonderen sachlichen Verhältnisse zu einem unbilligen Ergebnis, so kann der Pachtzins anders berechnet bzw. der berechnete Pachtzins angemessen erhöht oder vermindert werden, wobei die Grundsätze nach Art. 36-40 LPG in jedem Fall anwendbar bleiben (Art. 14 PZV).

#### **E. 4.1**

4.1.1Es ist weder ersichtlich noch wird vom Beschwerdeführer substantiiert dargelegt, dass die Beschwerdegegnerin 2 die Berechnung des höchstzulässigen Pachtzinses für die Alp B.\_\_\_\_\_ falsch vorgenommen hätte. Seine pauschale Rüge, der errechnete Pachtzins sei nicht mit dem Ertrag vereinbar, genügt zumindest nicht, um die fachkundige und vor Ort erfolgte Einschätzung sowie die gestützt darauf ergangene Berechnung vom 23. Dezember 2022 in Zweifel zu ziehen. Die Beschwerdegegnerin 2 legt denn auch korrekt und nachvollziehbar dar, dass aus einem Vergleich zwischen der alten und der neuen Schätzung beim Ertragswert bzw. beim Pachtzins der Weiden eine Abnahme und beim Pachtzinszuschlag sowie beim Mietwert der Gebäude bzw. beim diesbezüglichen Pachtzins eine Zunahme resultiert.

4.1.2Der Berechnung des Pachtzinszuschlags wurde sodann richtigerweise Art. 2 Abs. 1a der Verordnung über die Bemessung des höchstzulässigen Pachtzinszuschlags für Sömmerungsbetriebe vom 24. Juni 2015 (Pachtzins-Verordnung) zu Grunde gelegt, wonach der Zuschlag je Normalstoss für Schafe höchstens Fr. 25.- (lit. a); für Milchkühe, -schafe, ■ziegen Fr. 75.- (lit. b) und für die übrigen Tiere Fr. 52.50 (lit. c) beträgt. Dadurch resultiert richtigerweise ein Zuschlag in der Höhe von Fr. 5'825.-. Hiervon zog die Fachbehörde einen Betrag in der Höhe von Fr. 160.- ab und trug damit dem Umstand Rechnung, dass der Beschwerdeführer eine Milchleitung selbst erstellt hat, womit seine Rüge, die selbst erworbene Milchleitung sei nicht berücksichtigt worden, ins Leere zielt. Im Ergebnis ist der Pachtzuschlag in der Höhe von Fr. 5'665.- damit nicht zu beanstanden. Daran ändert im Übrigen nichts, dass die Beschwerdegegnerin 2 in der vorliegend angefochtenen Verfügung und in ihrer Beschwerdeantwort von einem totalen Zuschlag in der Höhe von Fr. 5'825.- ausging. Hierbei handelt es sich offensichtlich nur um einen Schreib- und keinen Rechnungsfehler, da das korrekte Endergebnis, namentlich der höchstzulässige Pachtzins von Fr. 20'442.-, dadurch nicht verändert wird.

4.1.3Weiter kann den Beschwerdegegnerinnen ohne Weiteres darin gefolgt werden, dass der gestiegene Ertrags- bzw. Mietwert der Gebäude einerseits in den geänderten

Rechtsgrundlagen und andererseits im Umbau der Alp begründet ist. So erscheint es nicht zuletzt mit Blick auf die erheblichen Investitionen der Beschwerdegegnerin 1 im Umfang von mehr als einer Million Franken, welche im Übrigen Anlass zur Neuberechnung des höchstzulässigen Pachtzinses gegeben haben (vgl. Art. 11 LPG), ohne Weiteres als nachvollziehbar, dass der höchstzulässige Pachtzins angestiegen ist. Hierdurch profitiert nämlich letztlich der Beschwerdeführer als Pächter mit einem erhöhten Komfort sowie einer Optimierung bei der Produktion, wofür er einen angemessenen Beitrag zu leisten hat. Da weder aus den Akten ersichtlich ist noch vom Beschwerdeführer dargetan wird, dass diese Erhöhung falsch berechnet wurde, erweist sich der höchstzulässige Pachtzins für die landwirtschaftlichen Bestandteile im Umfang von Fr. 14'777.- als rechtmässig.

4.2 Soweit der Beschwerdeführer alsdann vorbringt, das Ergebnis der Berechnung bzw. der höchstzulässige Pachtzins führe zu einem unbilligen Ergebnis, beantragt er sinngemäss die Anwendung von Art. 14 PZV als Ausnahmeregelung. Dabei ergibt sich jedoch weder aus den Akten noch bringt er selbst vor, weshalb ausserordentliche Verhältnisse bestehen bzw. weshalb im vorliegenden Fall besondere sachliche Verhältnisse gegeben sind. Vielmehr wird durch die angewendeten Berechnungsgrundlagen sichergestellt, dass keine Ungleichheiten gegenüber anderen Alppächtern bestehen, wobei die Beschwerdegegnerin 2 richtigerweise ins Feld führt, dass der höchstzulässige Pachtzins für die streitbetreffende und relativ grosse Alp auch gegenüber denjenigen für andere kantonale Alpen standhält. An diesem Ergebnis ändert sodann auch die Abmahnung der Beschwerdegegnerin 1 vom 25. August 2020 bzw. die dabei gemachten Auflagen nichts. So war die Beschwerdegegnerin 1 einerseits hierzu ohne Weiteres befugt. Andererseits erscheinen die Auflagen ohne Weiteres geeignet und erforderlich, um eine optimale Bewirtschaftung der Alp zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund erscheint dabei insbesondere ein Bedarf an genügend Personal als betriebsüblich und im vorliegenden Fall auch angezeigt. Im Ergebnis liegt damit kein Ausnahmefall gemäss Art. 14 PZV vor, womit es an dieser Stelle sein Bewenden hat.

4.3 Schliesslich weist die Beschwerdegegnerin 2 zu Recht darauf hin, dass eine Anpassung des höchstzulässigen Pachtzinses nicht in einem Schritt, sondern nur stufenweise erfolgen darf. So handelt es sich beim angepassten Pachtzins um einen solchen, welcher vor dem Inkrafttreten von Art. 14a PZV, namentlich vor dem 1. April 2018 vereinbart und nach diesem Datum angepasst wurde. Dementsprechend darf er pro Jahr maximal um 20 % bzw. ausgehend vom ursprünglichen Zins von Fr. 13'573.- (vgl. hierzu den Pachtvertrag 26. Januar 2015 bzw. 19. Februar 2015]) im ersten Jahr auf maximal Fr. 16'287.60, im zweiten Jahr auf maximal Fr. 19'545.10 und erst im dritten Jahr auf den höchstzulässigen Pachtzins erhöht werden.

4.4 Im Ergebnis ist die Berechnung des höchstzulässigen Pachtzinses für die Alp B. \_\_\_\_\_ in der Höhe von Fr. 20'442.- nicht zu beanstanden. Sie wurde gestützt auf die korrekten Rechtsgrundlagen sowie unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls richtig vorgenommen. Sodann sind keine besonderen Verhältnisse ersichtlich, die eine Anwendung von Art. 14a PZV gebieten würden. Ferner weist die Beschwerdegegnerin 2 zutreffend darauf hin, dass die maximal zulässige Pachtzinserhöhung pro Jahr nur 20 % betragen darf, bis der zulässige Pachtzins nach Art. 42 LPG erreicht ist.

Dies führt zur teilweisen Gutheissung der Beschwerde. Disp.-Ziff. 1 der Verfügung der Beschwerdegegnerin 2 vom 27. Dezember 2022 ist dahingehend abzuändern, als dass der streitbetreffende Pachtzins im ersten Jahr auf maximal Fr. 16'287.60, im zweiten Jahr auf

maximal Fr. 19'545.10 und im dritten Jahr auf maximal Fr. 20'442.- erhöht werden darf.

III.

Da der Beschwerdeführer lediglich in einem Nebenpunkt obsiegt, sind die Gerichtskosten von pauschal Fr. 1'000.- zu drei Vierteln ihm aufzuerlegen und zu einem Viertel auf die Staatskasse zu nehmen (Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG i.V.m. Art. 135 Abs. 1 VRG). Vom bereits geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.- sind dem Beschwerdeführer Fr. 1'250.- zurückzuerstatten.

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