

II. Pachtrecht

98 Höchstzulässiger Pachtzins für ein landwirtschaftliches Grundstück.

- Dem Pächter selbst steht kein Einspracherecht zu, er darf aber bei der einspracheberechtigten Behörde Antrag auf Einspracheerhebung gegen den überhöhten Pachtzins stellen (Erw. 2.3.1.f.).
- Das Milchkontingent ist seit dem 1. Mai 1999 bei der Ermittlung des höchstzulässigen Pachtzinses nicht mehr einzuberechnen (Erw. 2.5.4.).

Aus einem Entscheid der Landwirtschaftlichen Rekurskommission vom 24. August 2001 in Sachen R. B. gegen Verfügung des Finanzdepartements (Abteilung Landwirtschaft).

Aus den Erwägungen

2.3.1. Gegen den vereinbarten Pachtzins können der Gemeinderat oder die Ackerbaustelle der Gemeinde, in welcher das Grundstück liegt, bei der Abteilung Landwirtschaft Einsprache erheben (Art. 43 Abs. 1 LPG i. V. m. § 2 Abs. 1 lit. f und § 3 Abs. 2 VoLPG [die in § 3 Abs. 2 lit. b VoLPG ebenfalls angeführten kantonalen Zentralstellen für Acker-, Gemüse, Obst- und Weinbau fallen weg, da diese in die Sektion Agrarwirtschaft und Ökologie der Abteilung Landwirtschaft integriert wurden {...}, die Einsprachebehörde mit der Bewilligungsbehörde aber nicht identisch sein darf; eine entsprechende Änderung von § 3 Abs. 2 lit. b VoLPG durch den Verordnungsgeber wäre deshalb angezeigt]). Zur Einsprache berechtigt sind somit nur die eben erwähnten beiden Behörden. Die im bundesrätlichen Entwurf des LPG noch vorgesehene Berechtigung der Vertragsparteien, Einsprache zu erheben, wurde vom Parlament

gestrichen (Bundesblatt [BBl] 1982 I S. 295; Benno Studer/Eduard Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 1987, S. 282).

2.3.2. In casu wurde die Einsprache vom Gemeinderat O. erhoben und damit von einer dazu legitimierten Behörde (Erw. 2.3.1.). In seiner Vernehmlassung zum vorliegenden Verfahren teilte der Gemeinderat mit, dass er auf Begehren der Pächterschaft gestützt auf das LPG und die VoLPG die Rolle der anzeigenden Behörde eingenommen und dementsprechend Pachtzinseinsprache gemäss Begehren des Pächters B. gestellt habe (...).

Wie dargelegt darf der Pächter selbst keine Einsprache erheben (Erw. 2.3.1.); immerhin willigte er ja mit der Verpächterseite in den nun als überhöht beanstandeten Pachtzins ein. Gelangt der Pächter an den Gemeinderat mit dem Begehren, Pachtzinseinsprache zu erheben und kommt die Gemeinde diesem Ansinnen nach, so stellt sich die Frage, ob diese Vorgehensweise (...) nicht eine Gesetzesumgehung darstellt, da so die fehlende Einsprachelegitimation des Pächters faktisch ausgehebelt wird.

Die Qualifikation als Gesetzesumgehung hätte aber ganz generell zur Folge, dass in den meisten Fällen eine Herabsetzung eines überhöhten Pachtzinses an dieser Hürde scheitern würde. Der vereinbarte Pachtzins über ein einzelnes Grundstück unterliegt - im Gegensatz zum Pachtzins für ein Gewerbe - keiner Bewilligungspflicht im rechtstechnischen Sinne. Die einspracheberechtigten Behörden erhalten nicht von Gesetzes wegen, d.h. automatisch, Kenntnis von der vereinbarten Pachtzinshöhe. Eine Kenntnisnahme erfolgt deshalb regelmässig via Information durch eine Vertragspartei, d.h. durch den Pächter (der Verpächter hat in der Regel kein Interesse an einer Pachtzinsüberprüfung). Am ehesten erhält ansonsten die Abteilung Landwirtschaft Kenntnis von der Pachtzinshöhe; informiert diese die einspracheberechtigten Behörden über die Pachtzinshöhe, ist dies kaum weniger problematisch als ein entsprechender Einspracheantrag eines Pächters, da die Abteilung Landwirtschaft schliesslich über die Einsprache entscheiden muss (vgl. § 2 Abs. 1 lit. f VoLPG).

Dass ein Anzeigerecht des Pächters an die einspracheberechtigte Behörde besteht, ergibt sich aus der Entstehungsgeschichte des

LPG. Der Ständerat, welcher entgegen dem bundesrätlichen Entwurf die Einspracheberechtigung der Vertragsparteien strich, hielt dazu fest, dass es zum einen stossend sei, wenn einer der Vertragspartner das eben Vereinbarte ausser Kraft setzen lassen könne; zum anderen sei eine Einsprachelegitimation der Vertragsparteien überflüssig, da sich diese formlos an die betreffenden Behörden wenden könnten, womit das Verfahren in Gang komme (Amtliches Bulletin des Ständerates, 4. Oktober 1983, S. 528). Mit der Streichung wollte man wohl einen Filter mit neutraler Prüfung einbauen, namentlich angesichts Art. 45 Abs. 3 LPG. Der Nationalrat, der die im Entwurf vorgesehene Einspracheberechtigung der Parteien beibehalten wollte mit dem Argument, ansonsten wäre das Einspracheverfahren praktisch wirkungslos (Amtliches Bulletin des Nationalrates, 6. März 1985, S. 359), schloss sich nach einer weiteren Differenzbereinigungsrunde dem Ständerat an in der Hoffnung, dieser werde sich bei den anderen noch verbliebenen Differenzen erkenntlich zeigen (Amtliches Bulletin des Nationalrates, 16. September 1985, S. 1328).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine auf Anzeige des Pächters erfolgte Einspracheerhebung der einspracheberechtigten Behörde rechtmässig ist (so auch LKE LP.96.50001 vom 28. August 1996 i. S. Ortsbürgergemeinde U. vs. Kantonale Zentralstelle für Ackerbau und weitere, Erw. 3.1.; Entscheid des Verwaltungsgeschichtshofs des Kantons Freiburg vom 24. April 1996, Erw. 3 [in: Freiburger Zeitschrift für Rechtsprechung, 1996, S. 110]; Armin Braun, Vollzugsfragen zum LPG, in: Blätter für Agrarrecht, 1985, S. 113). Dies trägt denn auch dem Ziel der Pachtzinsbestimmungen, dem Pächterschutz (...), am besten Rechnung.

(...)

2.5.4. Die Beschwerdeführer verlangen für das nicht berücksichtigte Milchkontingent einen Zuschlag von Fr. 3.--/Are (...). Die Abteilung Landwirtschaft stellt sich dagegen auf den Standpunkt, dass seit dem 1. Mai 1999 gemäss Milchkontingentsverordnung keine Bindung mehr zwischen dem Milchkontingent und dem Land bestehe. Das Milchkontingent stehe B. [Pächter] zu, da sein Vater in den für die Milchkontingentsmenge massgeblichen Jahren auf dem Landwirtschaftsbetrieb Milch produziert habe, die Familie

B. [beschwerdeführende Verpächterseite] jedoch keinen Landwirtschaftsbetrieb mehr in O. geführt habe und demnach keinen Anspruch auf ein Milchkontingent gehabt hätte (...). Dagegen wenden die Beschwerdeführer ein, dass es ohne Land kein Milchkontingent gegeben hätte; dies zeige, wem das Milchkontingent zustehe (...).

Art. 7 Abs. 2 PZV schreibt vor, dass bei einem Milchkontingent auf der zugepachteten Fläche bezüglich des Basispachtzinses 3 Rappen pro Kilogramm hinzuzurechnen sind (...).

Gemäss Art. 1 Abs. 3 der Verordnung über die Kontingentierung der Milchproduktion (Milchkontingentierungsverordnung, MKV) vom 7. Dezember 1998 (in Kraft seit 1. Mai 1999 [Art. 37 MKV], SR 916.350.1) kann nur, wer einen Betrieb oder einen Sömmerungsbetrieb bewirtschaftet, Inhaber eines Milchkontingents sein. Die Kontingentsübertragung ist grundsätzlich nicht mehr an eine Flächenübertragung gebunden (Ausnahme: Übertragung vom Bergins Talgebiet) und erfolgt in diesem Sinne flächenunabhängig (Art. 32 Abs. 3 LwG-CH; Art. 3 f. MKV). Die Fläche spielt immerhin insofern noch eine Rolle, als die endgültige Übertragung eines Milchkontingents auf höchstens 8000 kg je ha landwirtschaftliche Nutzfläche beschränkt ist (Art. 7 MKV); dies bezieht sich indes auf die Gesamtfläche und lässt sich nicht einer einzelnen Parzelle zuordnen. Selbst für die endgültige Übertragung des Kontingents, welches mit der Pacht von Einzelparzellen übernommen wurde, ist - im Gegensatz zu gewissen Fällen bei der Pacht eines Gewerbes - keine Zustimmung des Verpächters erforderlich (Art. 29 Abs. 2 MKV). Zudem liegt der Landwirtschaftlichen Rekurskommission kein Indiz vor, dass im Pachtvertrag etwas Abweichendes geregelt worden wäre.

Aus dem Vorstehenden lässt sich schliessen, dass das Milchkontingent nicht mehr "auf der zugepachteten Fläche" im Sinne von Art. 7 Abs. 2 PZV liegt, sondern beim Pächter als Bewirtschafter seines Betriebes. Folglich nahm die Vorinstanz zu Recht keinen Zuschlag für das Milchkontingent vor. Es bleibt anzufügen, dass aufgrund des neuen Milchkontingentierungsrechts eine formelle Überarbeitung von Art. 7 Abs. 2 PZV zwecks Vermeidung von Missverständnissen angebracht wäre. (...)