



Ergänzungsbotschaft

der Standeskommission an den Grossen Rat des Kantons Appenzell I.Rh. zum

Grossratsbeschluss zur Revision der Verordnung zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (2. Lesung)

1. Ausgangslage

Die Verordnung zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht datiert vom 25. November 1986 (GS 221.310). Sie wurde zweimal teilrevidiert. Beide Male wurden nur begriffliche Anpassungen vorgenommen.

An der Session vom 29. März 2021 ist der Grosse Rat nach zwei Abstimmungsdurchgängen mit je 23 Ja- und 23 Nein-Stimmen bei jeweils einer Enthaltung mit Stichentscheid des Grossratspräsidenten auf die Vorlage eingetreten. In der anlässlich dieser Session geführten Diskussion sind diverse offene Fragen und Unklarheiten aufgetreten, welche im Rahmen dieser Ergänzungsbotschaft geklärt werden sollen. Die offenen Fragen lassen sich grundsätzlich in zwei Themenfelder einteilen. Zum einen stellen sich Fragen zum Raumplanungsrecht und möglicher Instrumente zur Vollzugspraxis. Zum anderen stellen sich rechtliche Fragen im Bereich des landwirtschaftlichen Pachtrechts. Die Klärung der offenen Fragen wird deshalb nach diesen zwei Problemstellungen behandelt.

2. Raumplanungsrechtliche Fragen

An der Grossratssession sind diverse Fragen zur raumplanerischen Beurteilung der Nutzung von Alphütten aufgetaucht. Insbesondere stellte sich die Frage zur Umnutzung einer Alphütte und einer allfälligen Baubewilligungspflicht.

Die Sicherstellung der Zugänglichkeit von Alphütten für die Bewirtschafterin oder den Bewirtschafter steht im Einklang mit den Zielen der Raumplanung. Danach haben Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen in erster Linie den zonenkonformen Nutzerinnen und Nutzern, insbesondere der Landwirtschaft zu dienen. Eine Nutzungsänderung von einer landwirtschaftlichen (zum Beispiel temporäre Unterkunft für die Sennin oder den Senn während der Sömmerungszeit) zu einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung (zum Beispiel Nutzung als Ferienhaus) ist bewilligungspflichtig. Sie kann bewilligt werden, wenn die Baute für den bisherigen zonenkonformen Zweck nicht mehr benötigt wird oder sichergestellt wird, dass sie zu diesem Zweck erhalten (Art. 43a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, RPV, SR 700.1) und die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 RPV). Schliesslich sind die Erweiterung und der Abbruch mit Wiederaufbau von nicht mehr landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Bauten im Sömmerungsgebiet nicht zulässig (Art. 77 Abs. 3 der Verordnung zum Baugesetz vom 22. Oktober 2012, BauV, GS 700.010).

Eine Umnutzung zu nichtlandwirtschaftlichen Wohnzwecken, solange eine landwirtschaftliche Nutzung einer Hütte, beispielsweise für das Übernachten von Senninnen und Sennen, betrieblich erforderlich ist, kann nicht bewilligt werden.

Das Einrichten einer Wohnnutzung im Stall, zusätzlich zur zonenfremden Wohnnutzung des eigentlichen Wohnhauses, ist ebenfalls nicht bewilligungsfähig. Eine zweite Wohneinheit - die eine zonenkonform, die andere zonenfremd genutzt - stellt eine unzulässige Erweiterung für

nicht landwirtschaftliche Zwecke dar. Für die Sennin oder den Sennen genügt die ursprüngliche Wohnbaute, eine zweite benötigt sie oder er nicht.

Ob die Eigentümerin oder der Eigentümer häufig, selten oder gar nie in der Hütte ist, ändert nichts daran, dass sie nicht zonenkonform genutzt wird. Dies bedarf einer Bewilligung. Sofern die Sennin oder der Senn nicht bei Bedarf in der Alphütte übernachten kann, sind die Voraussetzungen von Art. 43a RPV nicht erfüllt. Konkret könnte die Sennin oder der Senn dies der Baukommission Inneres Land AI melden, welche die Eigentümerin oder den Eigentümer zur Einreichung eines Baugesuchs auffordern müsste. Falls das Gesuch abgelehnt wird, wäre eine Wiederherstellung der rechtmässigen Nutzung zu verfügen.

3. Pachtrechtliche Fragen

Im Rahmen der Diskussion an der Grossratssession vom 29. März 2021 wurde eine Prüfung der Formulierung von Art. 5a in Aussicht gestellt. Dabei stellte sich insbesondere die Frage, wie die Bodenrechtskommission Pachtverträge beurteilt, bei welchen Einigkeit zwischen der Eigentümerschaft und der Pächterschaft bestünde.

Die kantonale Bodenrechtskommission hat die Pachtverträge bezüglich der Einhaltung der gesetzlichen Normen zu überprüfen. Falls die Vertragsinhalte mangelhaft sind, jedoch zwischen den Vertragspartnerinnen und -partnern darüber Einigkeit herrscht, entbindet dies die kantonale Behörde nicht vor deren Prüf- und Genehmigungsauftrag. Sollte die Bodenrechtskommission bei ihrer Überprüfung des Vertrags feststellen, dass dieser nicht den gemäss Art. 4a Abs. 2 erforderlichen Inhalt aufweist, so hat sie die Möglichkeit, die Genehmigung des Vertrags zu verweigern. Besteht Kongruenz bei den durch die Parteien gemachten Willensäusserungen bezüglich des Nichtgebrauchs der Alphütte, so sind diese übereinstimmenden Willensäusserungen in den Erwägungen der Bodenrechtskommission entsprechend zu würdigen.

Zudem stellten sich auch Fragen pachtrechtlicher Natur. Insbesondere wurde auch der im Vergleich zum Nutzen unvertretbare Aufwand als Argument gegen eine Bewilligungspflicht von Pachtverträgen vorgebracht.

Die vorgeschlagene Bewilligungspflicht über Pachtverträge lehnt sich an die bereits heute vorhandene Bewilligungspraxis von Pachtverträgen mit einer kürzeren Pachtdauer an. Der Vollzug dieser Gesetzesbestimmung obliegt ebenfalls der kantonalen Bodenrechtskommission und hat sich in der Vergangenheit bewährt.

Gemäss Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG, SR 221.213.2) sind Pachtverträge mit einer kürzeren als der in Art. 7 Abs. 1 LPG aufgeführten Pachtdauer nur gültig, wenn diese durch die Behörde bewilligt werden. Diese sogenannten Fixpachtverträge sind der Bodenrechtskommission spätestens drei Monate nach dem Antritt der Pacht einzureichen. Danach werden diese auf die Einhaltung der Voraussetzungen und die geltend gemachte Begründung geprüft und der Bodenrechtskommission zur Genehmigung vorgelegt. Der Zeitbedarf für die Prüfung und Genehmigung dieser verkürzten Pachtverträge hält sich in Grenzen. Die Genehmigung des Pachtvertrags wird den Parteien in Form einer Verfügung eröffnet. Zudem ist der Pachtvertrag durch die Präsidentin oder den Präsidenten der Bodenrechtskommission zu unterzeichnen.

Wenn die Bodenrechtskommission die verkürzte Pachtdauer nicht genehmigt, entfaltet die vereinbarte kürzere Pachtdauer keine Rechtswirkung. Es entsteht somit eine Teilnichtigkeit, da

nicht etwa der ganze Pachtvertrag nichtig ist, sondern nur die bewilligungspflichtige Abmachung. Dies bedeutet, dass in einem solchen Fall die gesetzliche Mindestdauer zur Anwendung kommt.

Im Falle der vorgeschlagenen Genehmigungspflicht gemäss Art. 2 ist für das Zustandekommen des Pachtvertrags in jedem Fall der Pachtgegenstand genau zu bezeichnen. Gemäss Art. 4a umfasst der notwendige Vertragsinhalt sowohl die für die Bewirtschaftung notwendigen Gebäude und Anlagen, insbesondere zur Unterbringung der Tiere und des Hofdüngers als auch den betrieblich erforderlichen Wohnraum für die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter. Ist dieser nicht Inhalt des Pachtvertrags, obliegt der Bodenrechtskommission die Möglichkeit, die Genehmigung des Vertrags zu verweigern.

4. Verzicht auf Nachbewilligung für laufende Pachtverträge

Im Rahmen der ersten Lesung des Geschäfts im Grossen Rat wurde die Notwendigkeit einer generellen Genehmigungspflicht von Pachtverträgen verschiedentlich in Frage gestellt. Damit der Vollzugsaufwand auf ein Minimum reduziert werden kann, schlägt die Ständekommission eine Anpassung des Erlasses gegenüber der Fassung für die erste Lesung im Grossen Rat vor.

Die Übergangsregelung in Art. 5a, gemäss welchem verlangt war, dass laufende Pachtverträge über Alpen und Alprechte bis Ende 2022 angepasst und durch die Bodenrechtskommission bewilligt sein mussten, soll gestrichen werden. Es sind somit nur noch neue Verträge zur Genehmigung an die Bodenrechtskommission einzureichen. Die bestehenden Verträge werden von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

5. Antrag

Die Ständekommission beantragt dem Grossen Rat, von dieser Ergänzungsbotschaft Kenntnis zu nehmen und den Grossratsbeschluss wie vorgelegt zu verabschieden.

Appenzell, 6. Juli 2021

Namens Landammann und Ständekommission

Der reg. Landammann: Der Ratschreiber:

Roland Dähler

Markus Dörig