

An den Landrat

Glarus, 3. Februar 2015

Verordnung über die Bemessung des höchstzulässigen Pachtzinszuschlags für Sömmerungsbetriebe (Pachtzins-Verordnung)

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Das neue Einführungsgesetz zu den Bundesgesetzen über die Landwirtschaft, über das bäuerliche Bodenrecht und über die landwirtschaftliche Pacht (EG LwG) hat die Ausgangslage bezüglich der Ermittlung des höchstzulässigen Pachtzinses für Sömmerungsbetriebe neu gestaltet. Die alte Regelung sah vor, dass ein Zuschlag für die *Erneuerung der bestimmungsgemässen Infrastruktur* erhoben werden durfte. Voraussetzung dafür war jedoch, dass der Verpächter dafür tatsächlich aufkam. Der Landrat regelte die Bemessung des Zuschlags im Beschluss über die Bemessung des höchstzulässigen Pachtzinses für Alpen vom 22. November 2000. Dieser soll von der vorliegenden Verordnung abgelöst werden.

Die bisherige gesetzliche Grundlage wurde an der Landsgemeinde 2014 durch Artikel 11 EG LwG ersetzt. Er bestimmt neu, dass für Sömmerungsbetriebe auf den höchstzulässigen Pachtzins für Sömmerungsweiden nach Bundesrecht ein Zuschlag erhoben werden kann, *wenn dies für den Erhalt des Sömmerungsbetriebes notwendig ist*. Es obliegt dem Landrat, die Voraussetzungen und die Bemessung des Zuschlags zu regeln. Damit gilt, dass sich der Pachtzins für Sömmerungsbetriebe nach wie vor aus einer ertragswertgestützten Berechnung und einem Zuschlag zusammensetzt. Während die Berechnung im Zusammenhang mit dem Ertragswert abschliessend durch Bundesrecht bestimmt wird, obliegt es dem Kanton, die Voraussetzungen und die Höhe des Zuschlags zu regeln.

2. Neue gesetzliche Regelung: Gründe und Auswirkungen

Die gesetzliche Regelung wurde nicht geändert, weil sie zu unbilligen Pachtzinsen für Sömmerungsbetriebe geführt hätte. Vielmehr hat sie sich im Ergebnis bewährt. Die vereinbarten Pachtzinse für Sömmerungsbetriebe sind breit akzeptiert. Als unbefriedigend empfunden wurde die vom Gesetz verwendete, vieldeutige Formulierung („Erneuerung der bestimmungsgemässen Infrastruktur“). Sie führte zu Diskussionen zwischen den Vertragspartnern. Auch war mitunter strittig, ob die Verpächterschaft ihren Verpflichtungen in genügendem Masse bzw. in einem Masse nachkam, welches die Höhe des Zuschlags rechtfertigte. Dabei wurden diese Diskussionen dadurch nicht vereinfacht, dass nach bundesrechtlicher Regelung (Art. 22 Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht, LPG) der Verpächter ohnehin gehalten ist, für Hauptreparaturen aufzukommen, während der ordentliche Unterhalt dem Pächter obliegt. Typischerweise übersteigen „Erneuerungen“ den or-

entlichen Unterhalt, sodass diese ohnehin vom Verpächter zu leisten waren. Die bisherige Regelung betonte im Wesentlichen also nur, dass der Verpächter seinen Pflichten auch tatsächlich nachkommen muss, um den Zuschlag beanspruchen zu können. Damit baute diese auf der durch Bundesrecht bestimmten Verteilung der Pächter-/Verpächterpflichten auf und wollte nur sicherstellen, dass dies – wenigstens in Bezug auf Erneuerungen der bestimmungsgemässen Infrastruktur – auch tatsächlich gelebt wurde.

Auch die neue gesetzliche Regelung (Art. 11 EG LwG) baut auf der Verteilung der Pächter-/Verpächterpflichten nach LPG auf. Sie geht davon aus, dass man diesen Pflichten nachkommt. Damit bleibt der Verpächter von Gesetzes wegen verpflichtet, für Hauptreparaturen und allenfalls auch für Erneuerungen – namentlich auch der bestimmungsgemässen Infrastruktur – aufzukommen, während der Pächter nach wie vor den ordentlichen Unterhalt zu leisten hat. Neu ist hingegen, dass der Pachtzinszuschlag nicht mehr davon abhängig gemacht wird, ob der Verpächter für die Erneuerung der bestimmungsgemässen Infrastruktur tatsächlich aufkommt. Dazu ist er ohnehin verpflichtet. Entscheidend ist vielmehr, dass ein solcher Zuschlag für den Erhalt des Sömmerungsbetriebes notwendig ist. Dass diese Voraussetzung in der Regel erfüllt sein dürfte und dass es sich dabei um eine sehr niederschwellige Voraussetzung handelt, ist gewollt.

3. Pachtzinsberechnung

Für die Pacht von Alpen gelten die Bestimmungen über die Pacht von landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 1 Abs. 3 LPG). Die Kantone können abweichende Bestimmungen erlassen (Art. 3 LPG). Der höchstzulässige Pachtzins für Sömmerungsweiden setzt sich demnach aus dem Pachtzins für den Boden und demjenigen für die Gebäude (= Mietwert) zusammen. Der Pachtzins für den Boden ergibt sich aus dem Basispachtzins von 6,5 Prozent des Bodenertragswertes. Dieser wird aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Verminderung / Erhöhung des Basispachtzinses um bis zu 15 % für das betr. Gebiet) bereinigt. Hinzu kommen allfällige betriebsbezogene Zuschläge von je höchstens 15 Prozent, vorausgesetzt das Grundstück ermöglicht dem Pächter eine bessere Arrondierung seines Betriebes und/oder liegt für diesen günstig. Mit allen bundesrechtlich vorgesehenen Zuschlägen ergäbe sich theoretisch für die Berechnung des Pachtzinses für den Boden ein bereinigter Basispachtzins von maximal 9,425 Prozent des Bodenertragswertes.

Im Kanton Glarus werden flächendeckend 15 Prozent Zuschlag auf den Basispachtzins eingerechnet. In seltenen Fällen beträgt der Zuschlag 30 Prozent, wogegen der maximale Zuschlag von 45 Prozent nie gewährt wurde. Sämtliche drei Voraussetzungen dürften denn auch kaum je erfüllt sein. Dies insbesondere, weil sich nur selten eine bessere Arrondierung durch die Zupacht einer Alpweide ergeben wird. Abgesehen davon handelt es sich bei Sömmerungsweiden ohnehin nicht um den typischen Fall einer Zupacht eines einzelnen Grundstückes, weshalb dieser betriebliche Zuschlag nur mit Zurückhaltung gewährt werden kann. Einzig bezüglich der „günstigen Lage“ sind die Anforderungen geringer als bei normalen landwirtschaftlichen Grundstücken, sodass dieser Zuschlag häufiger gewährt werden kann.

Jedenfalls ergeben sich aufgrund dieser miet- und ertragswertgestützten Pachtzinsberechnungen für die Glarner Alpen generell zu tiefe Pachtzinsen. Man behalf sich deshalb mit einem kantonalen Pachtzinszuschlag (vgl. Art. 11 EG LwG). Diese Zuschläge machen durchschnittlich 35 Prozent der gesamten Pachtzinseinnahmen der Glarner Gemeinden aus, vereinzelt auch mehr als die Hälfte. Sie sind deshalb absolut existenziell und machen das Ungenügen der bundesrechtlichen Berechnungsmethode deutlich. Seitens des Bundes ist denn auch beabsichtigt, die Berechnungsmodelle bis Ende 2017 anzupassen. Namentlich wird auch erwogen, das Direktzahlungssystem der Agrarpolitik 2014–17 neu in die Berechnungen des höchstzulässigen Pachtzinses für Sömmerungsbetriebe miteinzubeziehen.

4. Landrätliche Regelung

Es obliegt dem Landrat, die Voraussetzungen und die Höhe des Pachtzinszuschlags zu bestimmen (Art. 11 Abs. 2 EG LwG). Im Memorial (2014, S. 80) war der Landsgemeinde Artikel 11 EG LwG noch wie folgt vorgeschlagen worden: „Für Sömmerungsbetriebe kann auf den höchstzulässigen Pachtzins für Sömmerungsweiden nach Bundesrecht ein Zuschlag erhoben werden, *wenn der Verpächter ordentliche Unterhaltsleistungen erbringt.*“ Kurz vor der Landsgemeinde beschloss der Landrat (LRB § 504), einen abgeänderten Artikel zu beantragen. Dieser sah neu vor, dass der besagte Zuschlag erhoben werden dürfe, „*wenn dies für den Erhalt des Sömmerungsbetriebes notwendig ist*“ (vgl. Amtsblatt vom 24.4.2014). Der Landrat wollte „unter allen Umständen“ verhindern, dass die gesetzliche Verteilung der Pächter-/Verpächterpflichten wie auch die Lastenhöhe durch die Revision entscheidend umgestaltet wird. Die Lösung gemäss Memorial, wonach der Verpächter ordentlichen Unterhalt leisten müsse, um den Zuschlag beanspruchen zu können, wurde ausdrücklich verworfen. Dies hätte zwingend in die gesetzliche Regelung der Unterhaltspflichten eingegriffen.

Der Landrat bezeichnete dies als nicht zweckmässig und lehnte es ab, dass der Verpächter nur dann einen Zuschlag sollte erheben können, wenn er – anstelle des Pächters – ordentlichen Unterhalt leistet. Dies widerspreche ökonomischen wie ökologischen Überlegungen. Der Pächter solle den ordentlichen Unterhalt selber leisten. Er sei vor Ort, wodurch sowohl An- und Wegfahrten als auch Wartefristen entfallen würden. Überdies sei der Pachtzinszuschlag kein Auslagenersatz, sondern eine zusätzliche Abgeltung der vielfältigen Verpächterlasten. Anspruchsvoll wäre auch die Beurteilung, inwiefern dem einen sehr hohen ordentlichen Unterhalt leistenden Verpächter über den Pachtzinszuschlag hinaus noch eine Ersatzforderung gegenüber dem Pächter zustehen könnte. Der Landrat hielt fest, dass die neue Grundlage für einen Pachtzinszuschlag kostenwahr und transparent sein sollte. Der Verpächter sollte dann einen solchen erheben können, wenn dies für den Erhalt der Alp notwendig ist. Dies unabhängig davon, ob er mit diesen zusätzlichen Einnahmen Kosten für Unterhalt, Erneuerungen oder für neue Investitionen in die Infrastruktur zu bestreiten hat. Gestützt darauf stellte der Landrat in Aussicht, auf Verordnungsstufe eine detaillierte Regelung auszuarbeiten, welche weder in Bezug auf die Verteilung der finanziellen Lasten noch der Aufgaben etwas Grundlegendes am heutigen Verhältnis Alppächter/-verpächter ändert.

4.1. Pachtverhältnisse

Die Lösung, welche in die Vernehmlassung gegeben wurde, bestand nun darin, dass man auf die bestehenden Vertragsverhältnisse abstellt. Dies ausgehend davon, dass dadurch die jeweiligen Interessen gewahrt sind. Bestanden seitens der Pächter Befürchtungen, einen zu hohen Pachtzins leisten zu müssen, wurden diese durch die neue Agrarpolitik 2014–17 relativiert. Diese behandelt das Berggebiet und die Alpwirtschaft bevorzugt. Die Alpbewirtschafter können bereits seit dem 1. Januar 2014 von deutlich höheren Beitragszahlungen profitieren, was diese im Verhältnis zu den Verpächtern, deren Situation von diesen Rechtsänderungen unberührt blieb, deutlich besserstellt. So wurden etwa die Sömmerungsbeitragsansätze (Auszahlung an Bewirtschafter) generell erhöht und neue Beitragskategorien geschaffen. Artenreiche Grün- und Streueflächen mit hoher floristischer Qualität erhalten neu Biodiversitätsbeiträge. Objekte von nationaler Bedeutung mit Vereinbarung sind direkt beitragsberechtigt (Beitragsansatz 150 Fr./Hektare). Schliesslich können Sömmerungsbetriebe künftig auch an Landschaftsqualitätsprojekten teilnehmen. Mit entsprechenden Mitteln sollen namentlich Massnahmen gegen die Verbuschung finanziert werden.

Wie grundlegend das Verhältnis zwischen Alpeigentümern und Bewirtschaftern durch die Agrarpolitik 2014–17 neu bestimmt wurde, verdeutlichen die Ausschüttungen von Sömmerungsbeiträgen im Kanton Glarus für die Jahre 2013 und 2014. Richtete man 2013 den Bewirtschaftern noch Sömmerungsbeiträge im Umfang von 2,37 Millionen Franken aus, so stiegen diese Beiträge 2014 auf 3,88 Millionen Franken an (inkl. Bioförderflächenbeiträge von rund 1 Mio. Fr.). Für die Alpeigentümer änderte sich nichts. Vielmehr gereicht ihnen zusätzlich zum Nachteil, dass viele Pachtverträge auf alten Ertragswertschätzungen basieren.

Erfolgen Neubewertungen anhand neuer Schätzungsanleitungen, so ergeben sich tiefere Resultate. Beispielsweise reduzierten sich für die Gemeinde Glarus Nord allein deswegen die Pachtzinseinnahmen für Alpweiden und -gebäude um mehr als einen Drittel. Gestützt auf diese Feststellung soll nun eine differenzierte Regelung vorgeschlagen werden.

Grundsätzlich soll die Vermutung gelten, dass der Verpächter den Zuschlag für den Erhalt des Sömmerungsbetriebes benötigt, wenn ein solcher bereits vereinbart war. Will ein neuer beansprucht werden oder ein mehr als um einen Fünftel höherer, so ist die Notwendigkeit glaubhaft zu machen. Dies wird primär anhand von Rechnungsabschlüssen zu bewerkstelligen sein. Es steht dem Pächter frei, diese Vermutung zu widerlegen.

Weil die Pachtzinseinnahmen die Kosten der Alpeigentümer bisher in der Regel nicht zu decken vermochten, soll die Vermutung auch eine Pachtzinserhöhung um bis zu einen Fünftel mitumfassen. Es rechtfertigt sich dies insbesondere auch aufgrund der umfangreichen zusätzlichen Einkünfte, welche das neue Direktzahlungssystem dem Alpbewirtschafter ermöglicht. Sofern die Schätzungsanleitung 2004 angewendet wurde, ist der bisherige Ansatz von 65 Franken auf 90 Franken für Milchbetriebe zu erhöhen und bei 65 Franken für Nichtmilchbetriebe zu belassen. Die unterschiedliche Gewichtung begründet sich damit, dass auf Weidemast-, Mutterkuh- oder Jungviehalpen kaum Investitionen in Ställe oder Hofdüngerlager getätigt werden. Der höhere Ansatz für Milchbetriebe rechtfertigt sich nur solange der Alpeigentümer eine solche Nutzung gewährleistet. Will ein Verpächter einer Kleinviehalp einen Pachtzinszuschlag beanspruchen, hat er glaubhaft zu machen, dass er einen solchen Zuschlag für den Erhalt seines Sömmerungsbetriebes benötigt. Hier spielt die gesetzliche Vermutung nicht, nachdem Pachtzinszuschläge nach geltendem Recht nur für Grossviehalpen gewährt wurden und erst das neue Recht solche Zuschläge (in reduziertem Umfang) auch für Kleinviehalpen ermöglicht. Indem für Kleinviehalpen bisher keine Zuschläge möglich waren und deshalb nun ohnehin höhere Pachtzinsen vereinbart werden können, wird die Möglichkeit, den Pachtzins bis zu einem Fünftel erhöhen zu können, in diesem Zusammenhang kaum eine Rolle spielen. Der Ansatz wird auf 30 Franken festgesetzt.

Soweit allerdings Ertragswertschätzungen auf einer älteren Schätzungsanleitung basieren, führten diese zu höheren Ergebnissen. Weder die vorgenannten neuen Ansätze noch die Gewährung solcher Zuschläge für Kleinviehalpen sind gerechtfertigt. Bis eine neue Ertragswertschätzung erfolgen kann, soll in diesen Fällen grundsätzlich das bisherige System weitergeführt werden und es soll lediglich der seit dem 1. Januar 2002 unveränderte Ansatz leicht angehoben werden (von 65 auf 75 Fr.), um der Teuerung und Kostensteigerung sowie der neuen Agrarpolitik Rechnung zu tragen.

4.2. Baurechtsverhältnisse

Bereits heute bestehen für vereinzelte Alpen Baurechtsverhältnisse. Eine spezielle Regelung für die Berechnung der Pachtzinsen in diesen Fällen kennt das kantonale Recht nicht. Doch zeigen die neuen Alpkonzepte der Glarner Gemeinden, dass in Zukunft vermehrt solche Rechtsverhältnisse vereinbart werden könnten. Es braucht deshalb eine gesetzliche Grundlage, welche auch für solche Konstellationen die Berechnung des höchstzulässigen Pachtzinses zuverlässig gestattet.

Die Lösung baut darauf auf, dass Pachtzinszuschläge an Pachtverhältnisse und die gesetzliche Verteilung von Pächter-/Verpächterlasten gekoppelt sind. Solche Zuschläge können in dem Umfang nicht gewährt werden, wie der Alpeigentümer etwa durch Baurechte entlastet wird oder wie der Pächter Investitionen tätigt, welche an sich dem Verpächter/Eigentümer obliegen würden. Derartige Entlastungen erfolgen entweder in Bezug auf die Erschliessung, die Gebäulichkeiten und/oder die Weide. Darauf baut der Beschluss auf und bestimmt für jeden dieser drei Bereiche eine Kürzungsbandbreite von 20 Prozent, jeweils in unterschiedlicher Höhe. Damit soll sämtlichen Besonderheiten angemessen Rechnung getragen werden können. So ist der Pachtzinszuschlag nur minimal zu reduzieren, wenn der Alpeigentümer

nur bezüglich der Weide durch Investitionen des Bewirtschafters (Viehtriebwege, Tränkestellen usw.) entlastet wird. Umfangreicher fällt die Kürzung aus, wenn der Bewirtschafter (anstelle des Eigentümers) in die Gebäulichkeiten investieren soll (Rohrmelkanlagen, Milchverarbeitung usw.). Noch stärker ist der Zuschlag zu kürzen, wenn der Bewirtschafter in beiden Bereichen den Alpeigentümer entlastet. Die grösste Kürzungsbandbreite steht dort zur Verfügung, wo die Entlastung die Erschliessung betrifft. Der Zuschlag entfällt ganz, wenn sich die Entlastung umfassend auf alle drei Bereiche erstreckt und damit eine völlige Entlastung des Alpeigentümers bewirkt. Es macht keinen Unterschied, aufgrund welcher vertraglichen Vereinbarungen (Baurecht, Pächterinvestitionen usw.) die Vertragsparteien die gesetzlichen Verpächter-/Pächterpflichten abweichend bestimmen.

5. Vernehmlassung

Es liessen sich vier Interessenverbände, alle drei Gemeinden, zwei Parteien und die Landwirtschaftskommission vernehmen. Der Entwurf wurde erwartungsgemäss sehr unterschiedlich aufgenommen. Aus Pächtersicht forderte man grundsätzlich die Weiterführung des bisherigen Regimes, während die Verpächter die vorgeschlagenen Ansätze als zu tief erachteten. Breit thematisiert wurde, dass viele Ertragswertschätzungen auf veralteten Anleitungen beruhen.

Als Folge dieser Vernehmlassungsergebnisse bringt der neue Erlass – im Sinne einer Kompromisslösung – nun eine zusätzliche Unterscheidung. Im Wesentlichen soll das alte Regime mit einem angepassten Frankenansatz dort weitergeführt werden, wo die Pachtzinsberechnung auf einer älteren Schätzungsanleitung als derjenigen vom 26. November 2003 (Schätzungsanleitung 2004) beruht. Basiert die Berechnung indessen auf der Schätzungsanleitung 2004, so gilt eine neue Regelung, weil Pachtzinsberechnungen nach Massgabe dieser Anleitung zu tieferen Ergebnissen führen, was mit einem höheren Zuschlag aufgefangen werden soll.

6. Erläuterungen der einzelnen Bestimmungen

Artikel 1; Grundsatz

Absatz 1 erleichtert den Übergang für Vertragsverhältnisse bei denen bereits nach alter gesetzlicher Regelung ein Zuschlag vereinbart wurde. Er basiert auf der Annahme, dass bisher Zuschläge erhoben wurden, weil sich nach Massgabe der eidgenössischen Pachtzinsverordnung zu niedrige Pachtzinsen errechneten. Die Vermutung zu widerlegen, obläge dem Pächter. Damit wird grundsätzlich am bisherigen, bewährten System festgehalten. Gemäss diesem durfte der Zuschlag nur erhoben werden, wenn der Verpächter für die „Erneuerung der bestimmungsgemässen Infrastruktur tatsächlich“ aufkam. Selbst wenn man im Detail darüber unterschiedlicher Auffassung sein konnte, was zur „bestimmungsgemässen Infrastruktur“ gehörte, kann kein Zweifel darüber bestehen, dass die *Erneuerungspflicht* den ordentlichen Unterhalt nicht umfassen konnte. Andererseits verpflichtete bereits die gesetzliche Regelung den Verpächter zur Vornahme von Hauptreparaturen. Darunter fallen auch „Erneuerungen“, etwa von Wasser- oder elektrischen Leitungen. Soweit sich in einzelnen Fällen auf der alten Grundlage zu hohe Pachtzinse ergeben haben sollten, schuf das neue Agrarrecht per 1. Januar 2014 eine neue Ausgangslage. Die Alpbewirtschafter erhalten seither höhere Sömmerungsbeiträge und zusätzlich Biodiversitäts- und Landschaftsqualitätsbeiträge, was diese gegenüber dem Verpächter klar besserstellt.

Absatz 2: Weil die bisherigen Pachtzinsen tief angesetzt waren und mit Blick auf das neue Agrarrecht, gilt die Vermutung nicht nur bis zum vereinbarten (alten) Pachtzins, sondern darüber hinaus bis zu einer Erhöhung um höchstens einen Fünftel.

Absatz 3: Soweit kein Zuschlag oder nicht der volle vereinbart wurde, hätte die Verpächterschaft glaubhaft zu machen, sie bedürfe eines solchen bzw. in erweitertem Ausmass.

Artikel 2; Höhe des Zuschlags bei Anwendung der Schätzungsanleitung 2004

Die Regelung gilt nur für Pachtzinsberechnungen, welche nach Massgabe der aktuellsten Schätzungsanleitung 2004 vorgenommen wurden. Nicht zu regeln ist die Berechnung eines Pachtzinszuschlags gestützt auf neuere Anleitungen. Sobald eine neue Anleitung zur Verfügung steht, wird diese Verordnung überprüft werden müssen.

Absatz 1: Zuschläge können auch anteilmässig gewährt werden. Die Höhe bestimmt sich nach dem, was bisher vereinbart war und nach dem Masse, wie dies für den Erhalt des Sömmerungsbetriebes notwendig erscheint. Während die bisherige Lösung (65 Fr. je Stoss Grossvieh in RGVE) einen Zuschlag nur für Grossviehalpen zulies, ermöglicht die neue Regelung auch Zuschläge für anders genutzte Sömmerungsbetriebe, namentlich auch für Schafalpen. Die Zuschlagshöhe bemisst sich nicht mehr anhand von raufutterverzehrenden Grossvieheinheiten (RGVE), sondern anhand von Normalstössen (NS). Die dadurch ermöglichte Flexibilisierung beschränkt Artikel 4 Absatz 2 EG LwG. Ein NS entspricht der Sömmerung einer RGVE während 100 Tagen (Art. 39 Abs. 2 Direktzahlungsverordnung, DZV). Es gelten unterschiedliche Ansätze für Schafe, gemolkene (Milchkühe, -schafe und -ziegen) und übrige Tiere (z. B. Mutterkühe). Die Abstufung ergibt sich daraus, dass eine Alp, auf der gemolken wird, am aufwendigsten zu betreiben ist bzw. die aufwendigste Infrastruktur erfordert. Weniger aufwendig ist der Alpbetrieb mit Mutterkühen und am geringsten dürfte der Aufwand auf gewöhnlichen Schafalpen sein. Massgebend bezüglich Anzahl NS ist das Alpurbar.

Absatz 2: Beispielhaft werden die drei Hauptanwendungsfälle genannt, welche zu Entlastungen des Alpeigentümers führen und deshalb eine Reduktion der Höchstansätze rechtfertigen. Wird für einen Sömmerungsbetrieb oder Teile davon etwa ein Baurecht errichtet, schliesst dieses im entsprechenden Umfang einen Pachtzinszuschlag aus. In diesen Fällen wird in der Regel ein Baurechtszins vereinbart und vor allem entledigt sich der Verpächter im entsprechenden Umfang seiner (sich aus dem Pachtverhältnis ergebenden) Pflichten. Übernimmt der Pächter zusätzlich solche Pflichten und entlastet so den Verpächter, verliert letzterer in diesem Umfang seinen Anspruch auf einen Pachtzinszuschlag.

Absatz 3: Entlastungen betreffen entweder die Erschliessung, die Gebäulichkeiten und/oder die Weide. Je nach dem wird der Pachtzinszuschlag unterschiedlich stark gekürzt. Entlastungen in Bezug auf die Erschliessung wirken sich grundsätzlich stärker aus als solche bezüglich der Gebäulichkeiten und diese wiederum stärker als solche bezüglich der Weide. Um sämtlichen Besonderheiten angemessen Rechnung tragen zu können, stehen jeweils Kürzungsbandbreiten (20 %) zur Verfügung. Wird der Alpeigentümer vollständig entlastet bzw. übernimmt der Bewirtschafter dessen Pflichten vollständig, entfällt der Pachtzinszuschlag. Auf welche Art (Baurecht, Regelung von Pächterinvestitionen usw.) die Parteien die gesetzlichen Verpächter-/Pächterpflichten anders bestimmen, macht hier keinen Unterschied.

Artikel 3; Höhe des Zuschlags bei Anwendung einer älteren Anleitung

Die Regelung gilt für alle Pachtzinsberechnungen, welche auf einer älteren als der Schätzungsanleitung 2004 basieren. In diesen Fällen soll im Wesentlichen weiterhin die bisherige Regelung gelten, mit der Einschränkung, dass der seit 13 Jahren unveränderte Ansatz (65 Fr.) auf 75 Franken erhöht wird, um Teuerung, Kostensteigerung sowie der neuen Agrarpolitik Rechnung zu tragen. Weiterhin soll in diesen Fällen nur je Stoss Grossvieh (in RGVE) ein Zuschlag gewährt werden. Auf Regelungen, wie sie Artikel 2 Absatz 2 und 3 enthält, kann hier verzichtet werden. Wollen beispielsweise Baurechte begründet werden, setzt dies ohnehin eine Neuschätzung anhand der Anleitung 2004 voraus. Sodann kommt Artikel 2 zur Anwendung.

IV. Inkrafttreten

Die neue Verordnung ist für die Regelung der Alpsaison 2015 bereitzustellen.

7. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Es ist nicht zu erwarten, dass die neue Regelung, welche im Wesentlichen die bisherigen Verhältnisse fortführt, eine Flut von Überprüfungsfällen verursachen wird. Der Vollzug sollte sich deshalb im Rahmen der bisherigen Ressourcen abwickeln lassen.

Die Pachtzinseinnahmen der Glarner Gemeinden belaufen sich aktuell auf 1,077 Millionen Franken pro Jahr. Davon sind 377'000 Franken Pachtzinszuschläge (35 %). Erachtet man im Einzelfall einen höheren Pachtzins von bis zu 20 Prozent als gerechtfertigt (tiefe Zinsen bisher, höhere Sömmerungsbeiträge), ergäben sich theoretisch zusätzliche Einnahmen von bis zu 215'000 Franken. Diesen Wert werden die Gemeinden mit der vorgeschlagenen Regelung indes nicht erreichen, obschon der Wechsel von Grossvieheinheiten auf Normalstösse zu leicht höheren Pachtzinsen führt und neu auch für Schafalpen Pachtzinszuschläge verlangt werden können, sobald eine Schätzung anhand der Anleitung 2004 vorliegt. Die Kleinviehalpen der Gemeinden umfassen jedoch nur gerade 396 RGVE (gesömmert werden insgesamt 6196 RGVE), was bei einem Zuschlag von 30 Franken pro Normalstoss zusätzliche Einnahmen von 11'880 Franken pro Jahr ergibt. Kommt dazu, dass der Ansatz für den Pachtzinszuschlag nur für „Melk-Sennten“ (81) erhöht wird und für die übrigen (42) unverändert bleibt. Nur Milchbetriebe und Kleinviehalpen generieren deshalb nennenswerte Mehreinnahmen. Schliesslich bestehen für einen grossen Teil der Alpen noch Ertragswert-schätzungen nach Massgabe einer älteren Schätzungsanleitung. In diesen Fällen können die Einnahmen der Gemeinden um höchstens 15 Prozent ansteigen.

8. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat, dem beiliegenden Verordnungsentwurf zuzustimmen und den Beschluss über die Bemessung des höchstzulässigen Pachtzinses für Sömmerungsbetriebe aufzuheben.

Genehmigen Sie, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Im Namen des Regierungsrates

*Röbi Marti, Landammann
Hansjörg Dürst, Ratsschreiber*

Beilage:
- SBE