

# Das Land der Landwirte ist begehrt

**Landnutzung** / Bei Anfragen, ob Landwirtschaftsland vorübergehend beansprucht werden kann, sind mehrere Punkte im Vorfeld abzuklären.

**BRUGG** ■ Wo kann das Hornusserfest durchgeführt werden? Wo kann das Festzelt zum 100-Jahr-Jubiläum des dörflichen Turnvereins aufgestellt werden? Wo können die Autos eines Reitsportanlasses parkiert werden? Wo kann der Aushub des Einfamilienhauses, das am Rande der Bauzone erstellt werden soll, zwischengelagert werden? Die Antwort auf all diese Fragen ist häufig dieselbe: auf dem Land der Landwirte.

Es gibt viele Wünsche, das Land der Landwirte vorübergehend zu nutzen, und dementsprechend werden Landwirte immer wieder gefragt, ob sie ihr Land für den einen oder anderen Zweck zur Verfügung stellen würden. Nur wenn das Land im öffentlichen Interesse beansprucht werden soll, sind Eigentümer und Bewirtschafter verpflichtet, das Land zur Verfügung zu stellen. In den oben erwähnten Beispielen beruht das zur Verfügungstellen des Landes aber auf Freiwilligkeit. Wie ist nun mit einer solchen Anfrage umzugehen?

## Klare Absprachen im Voraus treffen

Immer wieder kommt es vor, dass im Nachhinein Ärger und Streit entstehen, weil sich die Parteien nicht im Voraus klar geeinigt haben. Bei einer Anfrage, ob Landwirtschaftsland vorübergehend beansprucht werden kann, ist deshalb vorerst festzustellen, was genau geplant ist. Dabei ist zu überlegen, wo Gefahren und Nachteile für das Land und den Betrieb entstehen könnten. Ziel ist es, die Ergebnisse dieser Überlegungen in einer Vereinbarung festzuhalten. In diese Vereinbarung gehören auch Punkte, die eigentlich logisch und selbstverständlich sind. Die wichtigsten Punkte eines solchen Vertrags sind im Kasten aufgeführt.

## Entschädigung: Besonderes Augenmerk nötig

Leider vergessen viele Landwirte immer wieder, im Voraus auch die Entschädigung zu regeln. Im Minimum sollte der Entschädigungsbetrag den voraussichtlich entstehende Ertragsausfall und einen allfälligen Mehraufwand umfassen. Zur Bestimmung des Entschädigungsbetrags helfen die beiden SBV-Publikationen «Wegleitung für die Schätzung von Kulturschäden» und «Wegleitung für die Bemessung des Einkommensausfalls für mehrjährig beanspruchtes Kulturland». Darin ist auch festgehalten, dass auch allfällig wegfallende Direktzahlungen abzugelten sind.

Vielfach ist mit der Landbeanspruchung nicht nur ein Ertragsausfall, sondern auch ein Mehraufwand verbunden. Beispielsweise kann ein Mehraufwand entstehen, wenn Ersatzprodukte zu höheren Preisen eingekauft oder nachträglich noch aufbereitet werden müssen. Ebenfalls darunter fällt ein allfälliger zeitlicher Mehraufwand wegen Teilnahme an Sitzungen, für ausserordentliche Kontrollgänge während der Beanspruchung, bei der Beschaffung von Ersatzprodukten oder wegen erschwelter Bewirtschaftung während der Landbeanspruchung.

Zudem ist es durchaus angemessen, die freiwillige Bereitschaft mit einem zusätzlichen Betrag abzugelten. Die Höhe des Zusatzbetrags kann sich dabei beispielsweise an der Höhe des Ertrags- oder Einkommensausfalls, am Vorteil des Interessenten oder an einem festen Betrag orientieren.

Zur Verhinderung von nachträglichen Schwierigkeiten bei der Regelung der Entschädigung ist zudem zu empfehlen, dass mit dem Abschluss der Vereinbarung der Veranstalter eine Vorauszahlung leistet.

## Das dicke Ende kommt am Schluss

Das Fest ist erfolgreich verlaufen. Der Veranstalter hat sich grosse Mühe gegeben, alle Abmachungen einzuhalten und das beanspruchte Land soweit wie möglich zu schonen. Aber, wer kümmert sich um den Abbau der temporären Anlagen? Kommt jetzt die Festzelt-Vermietungsfirma mit ihren Lastwagen und fährt damit wahllos über das nasse Land, das wegen des niedergetretenen Grases einen schon etwas mitgenommenen Eindruck macht? Erfahrungsgemäss ist die Wiederherstellung die heikelste Phase einer vorübergehenden Landbeanspruchung. Dabei kann oft viel mehr kaputt gemacht werden, als in der ganzen Zeit vorher.

Ganz spezielle Sorgfalt ist auf eine allfällige Aufhumusierung zu legen: Wird geeignetes Material verwendet? Wird der Boden dabei bestmöglich geschont? Neben entsprechenden Vereinbarungsbestimmungen sind daher auch Kontrollgänge und Beaufsichtigungen der Abbau- und



Ob Feldtag oder Parkplatz für einen Anlass: Die Details zur vorübergehenden Landbeanspruchung werden am besten in einer Vereinbarung festgehalten. (Bild grü)

## Wichtige Vertragspunkte

- Namen der Vertragspartner, Verantwortlicher des Veranstalters auch nach Abschluss der Veranstaltung (mit Vorteil eine natürliche Person).
- Beschrieb der Nutzung: Art, Umfang (mit Situationsplan) und Dauer inkl. Vorbereitung und Wiederherstellung des Landes, eventuell eingesetzte Maschinen.
- Zusammensetzung der Entschädigung und verwendete Grundlagen:
  - Ertragsausfall nach Publikationen SBV «Wegleitung für die Schätzung von Kulturschäden» oder «Einkommensausfall bei mehrjährig beanspruchtes Kulturland»;
  - wegfallende Direktzahlungen nach geltenden Ansätzen;
  - Mehraufwand nach effektiven Kosten; zeitlicher Mehraufwand

- nach Publikation ART-Maschinenkosten (mit Ansätzen für ausserlandwirtschaftlich eingesetzte Arbeit und Maschinen);
- Abgeltung freiwillige Bereitschaft (pauschal oder abgeleitet aus Ertragsausfall und Mehraufwand);
- Vorauszahlung (z. B. in der Höhe des vermuteten Ertragsausfalls und Mehraufwands und der Abgeltung für die freiwillige Bereitschaft).
- Bei Veranstaltungen: Abfall- und Schlechtwetterkonzept;
- baupolizeiliche Bewilligung, sofern erforderlich, ist Bestandteil des Vertrags.
- Zustand des Landes vor der Beanspruchung: In welchem Zustand soll das Land zur Beanspruchung überlassen werden.
- Festlegung eines Übergabepunkts an den Veranstalter

- und die Erstellung eines Übergabeprotokolls, das von beiden Seiten unterzeichnet werden muss.
- Zustand des Landes nach der Beanspruchung: Was muss gemacht sein? Wer ist dafür verantwortlich? Wer übernimmt die Kosten?
- Soll für die Wiederherstellung eine Anfangs- und/oder Endabnahme durchgeführt werden? Wann und durch wen?
- Festlegung eines Rückgabepunkts an den Landwirt und die Erstellung eines Rückgabeprotokolls, das von beiden Seiten unterzeichnet werden muss.
- Festlegung des Vorgehens bei Uneinigkeit über vorhandene Mängel und deren Behebung.
- Gerichtsstand: am Ort des Landes. cp, rs

Wiederherstellungsarbeiten zu empfehlen. Erfolgt die Landbeanspruchung und Wiederherstellung nicht nach den Vorstellungen des Landwirts, ergeben sich weitere Fragen: Wie wird ein allfälliger Mangel festgestellt und an wen gemeldet? Wer hat den Mangel zu beheben? Wie und in welcher Zeit? Wie ist vorzugehen, wenn mit dem Veranstalter über die Mängelbehebung keine Einigung erzielt werden kann? Hier kann allenfalls ein Passus in die Vereinbarung aufgenommen werden, wonach der Landwirt bei Uneinigkeit über die Mängelbehebung einen ausserstehenden Sachverständigen zulasten des Veranstalters beiziehen kann, der die Uneinigkeit zu beurteilen hat.

## Was bei Pachtland zu beachten ist

Wird ein Pächter zwecks vorübergehender Landbeanspruchung angefragt, so ist unbedingt mit dem Verpächter Rücksprache zu nehmen. Ohne dessen schriftliches Einverständnis kann das Überlassen des Landes zur vorübergehenden Beanspruchung den Verpächter veranlassen, daraus eine Verletzung des Pachtvertrags abzuleiten. Auf der anderen Seite darf der Verpächter nicht einer vorübergehenden Beanspruchung des Landes durch einen Dritten zustimmen, ohne dass der Pächter damit einverstanden ist.

Bei Pachtland ist zu empfehlen, dass sowohl Pächter als auch Eigentümer einer vorübergehenden Landbeanspruchung durch Dritte zustimmen und so beide über die entsprechenden Bedingungen im Bilde sind.

## Wenn es kompliziert wird, Sachverständigen beiziehen

Wenn es sich um ein grösseres Vorhaben handelt, das einen umfangreicheren Vertrag erfordert, wenn eine angemessene Entschädigung zu ermitteln ist, wenn Expertisen zum Zustand des Landes vor und nach der vorübergehenden Beanspruchung gewünscht werden oder komplizierte Sachverhalte zu regeln sind, empfiehlt sich der Beizug eines Sachverständigen. Für Fragen rund um die vorübergehende Landbeanspruchung steht der Geschäftsbereich Treuhand und Schätzungen des Schweizerischen Bauernverbands (SBV) zur Verfügung.

Cadio Pericin, Ruedi Streit, SBV Treuhand und Schätzungen, Tel. 056 462 51 11