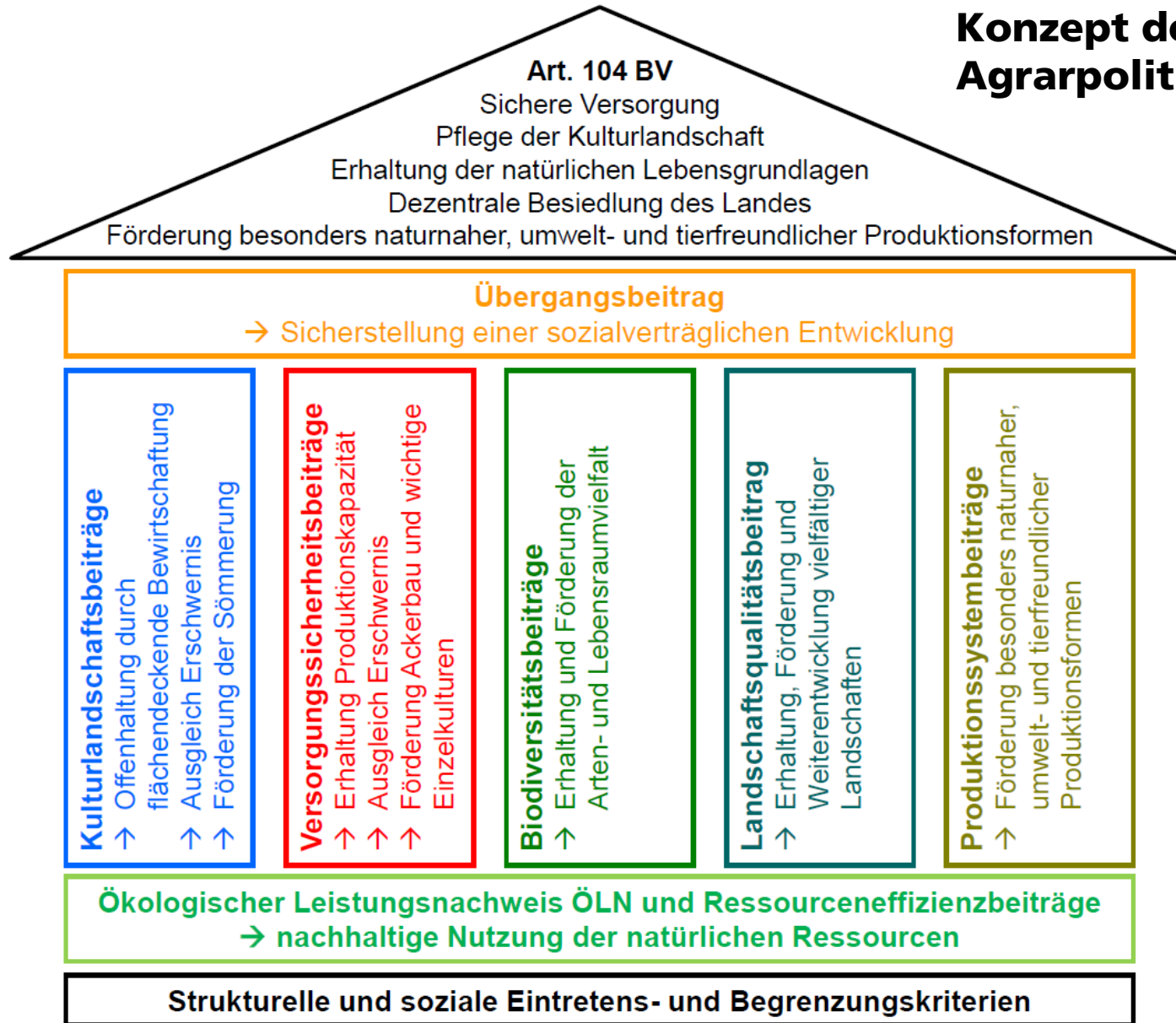


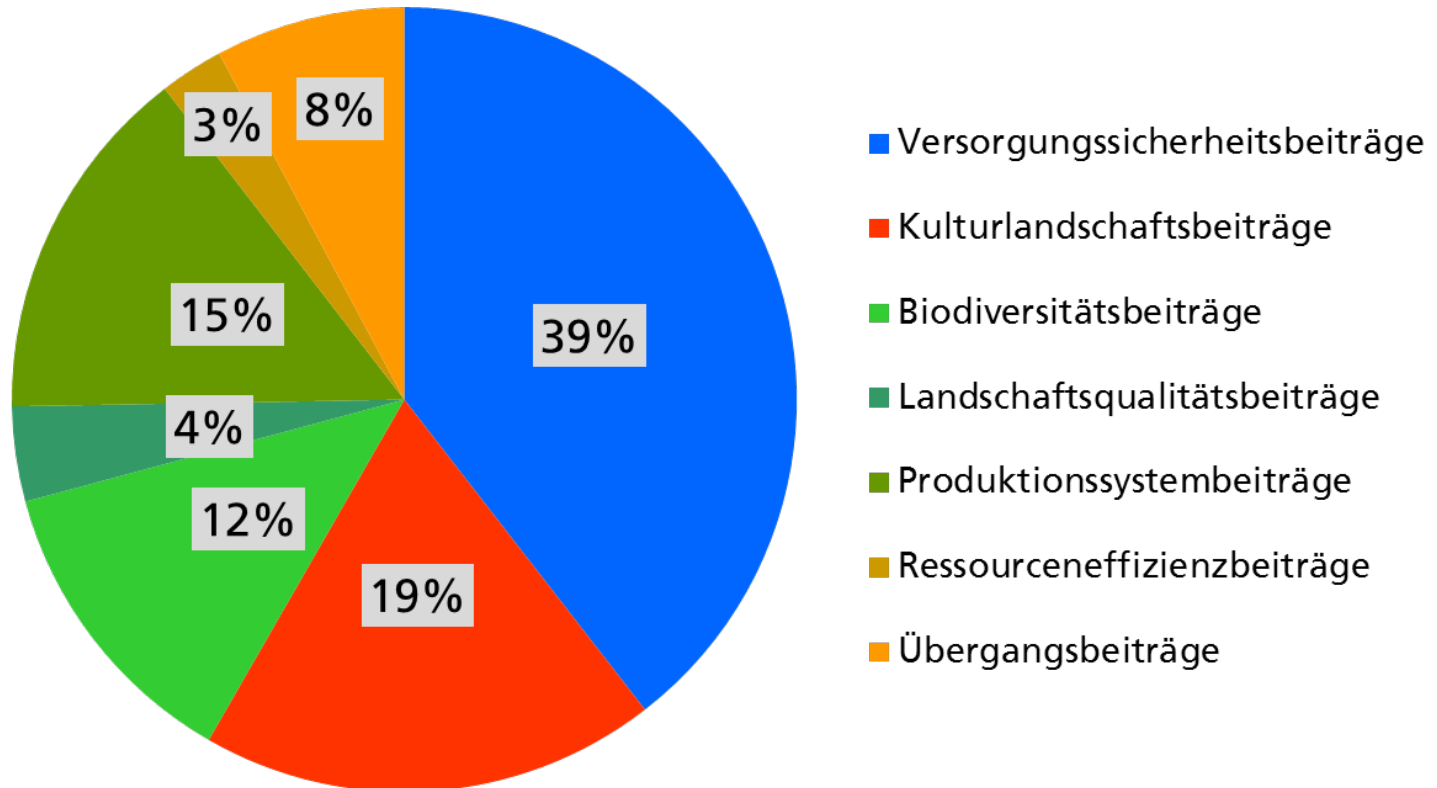
Verpachtung von Allmendland - worauf ist zu achten?

Konzept der Agrarpolitik 2014/17



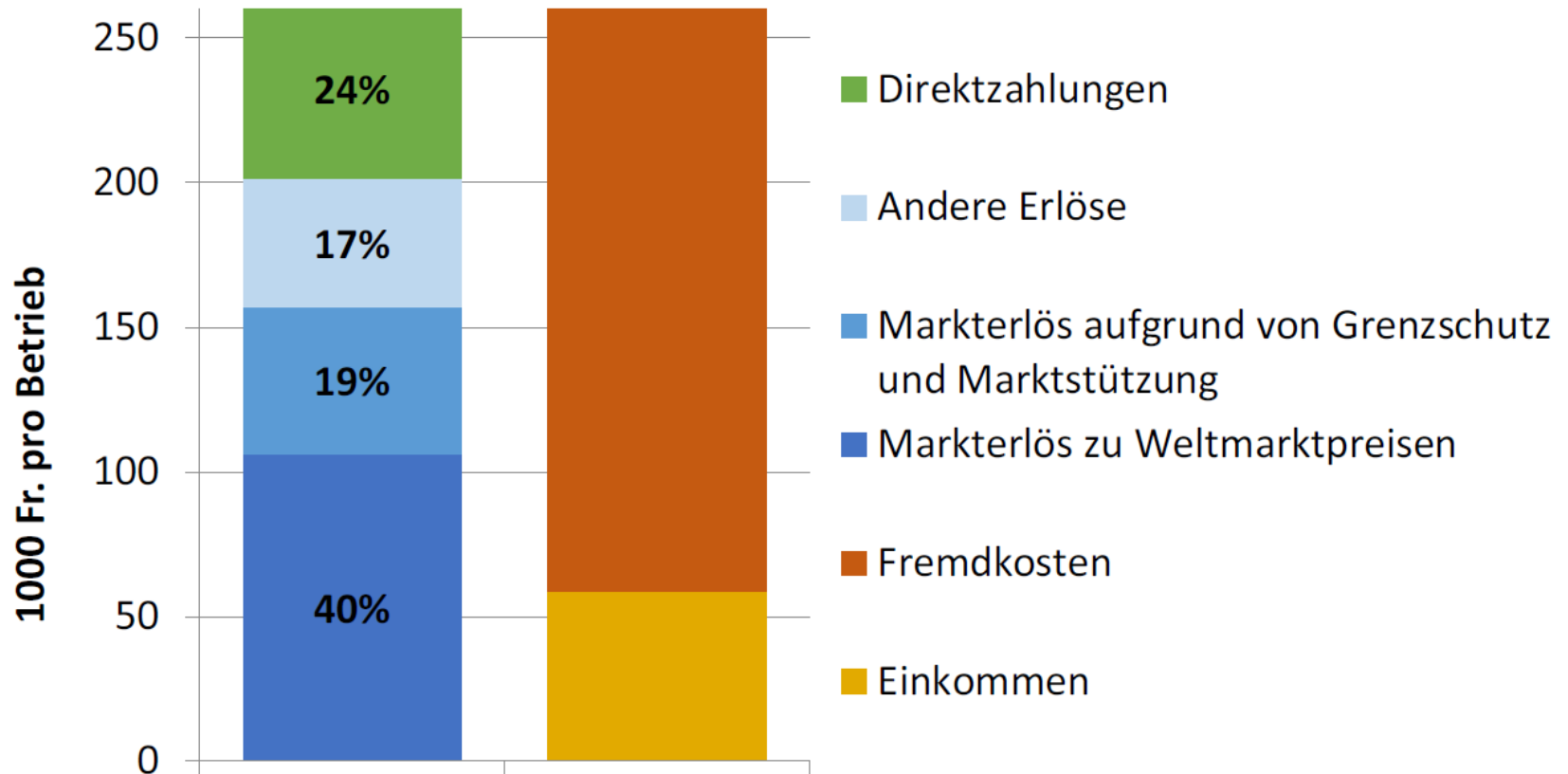
Anteil der Beiträge: Stärkung der Biodiversität, Landschaft, Ressourceneffiz.

Zielanteile 2017



Einkommensbildung in der Landwirtschaft

Durchschnittlicher Schweizer Betrieb 2011/2013



Quelle: BLW

Zusammenfassung der Agrarpolitischen Ausgangslage

- Neues System der Agrarpolitik mit gravierenden Mittelverschiebungen
- Neue komplexere Ausführungsbestimmungen (neue Informatik, neue Flächen im GIS etc.)
- Angespannte Marktsituation
- Unsicherheiten in der zukünftigen Entwicklung der Agrarpolitik (mehrere Initiativen)
- Widersprüchliche gesellschaftliche Erwartungen an die Landwirtschaft (Fruchtfolgeflächen versus Bauentwicklung oder Extensivierung; Ernährung)
- Hohe Investitionskosten für Betriebsentwicklung

Fazit: Der Druck auf Landwirtschaftsland nimmt zu. Die Landwirte sind auf Kontinuität und Investitionsschutz angewiesen.

Pachtzins für einzelne Grundstücke

- Geregelt in der Pachtzinsverordnung des Bundes
- Zuständig für Pachtzinsschätzungen ist die kantonale Schätzungsstelle beim Solothurner Bauernverband
- 9 % des Ertragswertes (früher der Zehnte)

Ertragswert = Kapital, das mit dem Ertrag aus der landesüblichen Bewirtschaftung verzinst werden kann (Art. 10 bürgerliches Bodenrecht)

- Der Katasterwert im Grundbuch entspricht in etwa dem Ertragswert
- In der Regel liegt der Ertragswert zwischen 1'000 bis 5'000 Franken pro Hektare
- Zuschlag oder Abzug von max. 2 x 15 %

Zuschlag für Arrondierung

Übersicht 19: Vorschlag Arrondierungszuschlag

15 %	Das zugepachtete Grundstück fügt sich ideal in die vom Zupächter bewirtschaftete Fläche ein, indem es beispielsweise den Grenzverlauf verbessert oder zwischen 2 bereits bewirtschafteten Parzellen liegt.
10 % bis 15 %	Das zugepachtete Grundstück grenzt längsseitig an die bereits bewirtschaftete Fläche oder ist nur durch einen Weg davon getrennt.
5 % bis 10 %	Das zugepachtete Grundstück grenzt stirnseitig an die bereits bewirtschaftete Fläche oder ist nur durch einen Weg davon getrennt.
5 %	Das zugepachtete Grundstück liegt in der Nähe von bereits bewirtschafteten Grundstücken und bildet mit diesen zusammen einen Flächenschwerpunkt des Betriebes des Zupächters.

Informationen zum Projekt: www.kantonso.ch

Zuschlag «günstige Lage»

Übersicht 20: Vorschlag für Zuschläge zum Pachtzins

Distanz km	Grösse der Bewirtschaftungsparzelle		
	< 0.5 ha Zuschlag in %	0.5–1.5 ha Zuschlag in %	> 1.5 ha Zuschlag in %
< 1.0	15	15	15
1.0–1.9	5	15	15
2.0–2.9	0	10	15
3.0–3.9	0	5	10
4.0–4.9	0	0	5
> 5.0	0	0	0

Beispiel

- Grundstück 1 ha, Region Thal, ackerbaulich nutzbar
- Ertragswert 4'500 Fr/ha
- Entfernung Hof 2 km
- Grundstück grenzt längsseitig an Parzelle des Bewirtschafters an

9 % vom Ertragswert	405.- Franken
Zuschlag Arrondierung 15 %	61.- Franken
Zuschlag günstige Lage 10%	41.- Franken

Höchstzulässiger Pachtzins	507.- Franken

Rechtliche Rahmenbedingungen und Stolperfallen

Das Allmendreglement - Seine Bedeutung

- **Das Allmendreglement**
 - setzt die rechtlichen Schranken und Möglichkeiten;
 - gilt in der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Version;
 - ist generell-abstrakt und regelt nicht den konkreten Einzelfall.
- Die zuständige Behörde muss sich an das Reglement und die darin beschriebenen Kriterien und Verfahren halten.
- Ungenauigkeiten in der Formulierung erhöhen das Beschwerderisiko.

Ermessensspielraum

- Ermessen ist ein durch das Reglement eingeräumter Entscheidungsspielraum der zuständigen Behörde.
- Verfassungsrechtliche Grundsätze, für eine pflichtgemässe Ausübung des Ermessens:
 - **Grundsatz der Rechtsgleichheit und Willkürverbot**
 - **Verhältnismässigkeit**
 - Gesetzmässigkeit der Verwaltung
 - Öffentliches Interesse
 - Grundsatz des Handelns nach Treu und Glauben, z.B. Vertrauensprinzip
 - Schranken der Grundrechte

Verfassungsrechtliche Grundsätze (1)

- **Rechtsgleichheitsgebot**

Gleiches ist nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln.

Bei Ungleichbehandlungen muss sachlich begründet werden, inwiefern mit Bezug auf die tatsächlichen Verhältnisse eine Differenzierung gerechtfertigt erscheint.

- **Willkürverbot**

Willkür bedeutet für einen Betroffenen unverständliches, nicht nachvollziehbares, durch keine vernünftigen Argumente getragenes Verhalten der Behörden.

Verfassungsrechtliche Grundsätze (2)

- **Verhältnismässigkeitsprinzip**

Soweit ein öffentliches Interesse an einer staatlichen Massnahme vorliegt, muss diese Massnahme (kumulativ)

- **geeignet** sein

- *Zwecktauglichkeit*: Die Massnahme darf nicht am Ziel vorbeischiessen.

- **erforderlich** sein

- *Prinzip des geringst möglichen Eingriffs*: Die Massnahme hat zu unterbleiben, wenn eine gleich geeignete, aber mildere Massnahme für den angestrebten Erfolg ausreichen würde.
- *Prinzip der Notwendigkeit*: Die Massnahme darf nicht über das Notwendige hinausgehen.

- **zumutbar** sein

- *Zweck-Mittel-Relation*: Die Massnahme muss in einem vernünftigen Verhältnis zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff stehen.

um das im öffentlichen Interesse liegende Ziel zu erreichen.

Anspruchsberechtigung/Zuteilungskriterien

- Praxistaugliche Kriterien formulieren.
- Keine zu komplizierten Kaskaden formulieren.
- Auffangklauseln, wonach z.B. über begründete Ausnahmen der Bürgerrat entscheidet, sind zwar praktisch, überbinden aber der zuständigen Behörde grosse Verantwortung.
- Konsultation des Musterreglements des BWSO, des solothurnischen Bauernverbandes oder Rückfrage beim Amt für Landwirtschaft.

Zuteilungsbeschluss/Verfügung (1)

- Der Zuteilungsbeschluss/die Verfügung der zuständigen Behörde wird allen Landwirten, welche sich für Pachtland beworben haben, eröffnet.
- Die Verfügung ist eine behördliche Anordnung, mit welcher im Einzelfall ein Rechtsverhältnis einseitig und verbindlich geregelt wird und die gestützt auf öffentliches Recht (Gemeindegesezt/
Allmendreglement) ergeht.

Zuteilungsbeschluss/Verfügung (2)

- Der Zuteilungsbeschluss/die Verfügung muss folgende Mindestinhalte aufweisen:
 - Absender der zuständigen Behörde
 - Datum des Beschlusses/der Verfügung
 - Begründung für die Zuteilung/Nichtzuteilung
 - Wem wird was warum zugeteilt
 - Adressen der Empfänger
 - Rechtsmittelbelehrung
 - Unterschrift
- Die Begründung muss für die Betroffenen nachvollziehbar sein.

Eröffnung des Zuteilungsbeschlusses/der Verfügung

- Zuteilungsbeschlüsse/Verfügungen müssen korrekt eröffnet werden.
- Aus Beweisgründen empfiehlt es sich, den Zuteilungsbeschluss/die Verfügung als eingeschriebene Sendung zu verschicken.
- Ab Eröffnung des Beschlusses/der Verfügung verbleiben den Betroffenen 10 Tage, um Beschwerde einzureichen (Rechtsmittelfrist).
- Wird innert Frist kein Rechtsmittel ergriffen, wird der Beschluss/die Verfügung rechtskräftig.

→ Vorher sollten keine Verträge abgeschlossen werden oder wenn, dann nur mit Vorbehalt!

Ausstandsregeln

§ 117 Gemeindegesetz: Abtretungspflicht

¹ Behördenmitglieder und Ersatzmitglieder, Beamte, Beamtinnen und Angestellte haben in Ausstand zu treten:

- a) wenn sie selbst, ihre Ehegatten, eingetragenen Partner oder Partnerinnen, durch faktische Lebensgemeinschaft verbundenen Personen, Eltern, Kinder und Geschwister oder ihre unmittelbaren Vorgesetzten an der zu behandelnden Angelegenheit ein persönliches oder materielles Interesse besitzen;

- b) wenn sie sich schon in anderer amtlicher Stellung oder aufgrund eines privatrechtlichen Mandats mit der Sache befasst haben.

Ausstandsregeln

- Landwirte, die sich für Pachtland bewerben, haben Anspruch darauf, dass die zuständige Behörde im Zuteilungsverfahren ordnungsgemäss zusammengesetzt ist und jedes einzelne Behördenmitglied die Ausstands- und Ablehnungsgründe beachtet.
- Ausstandsregeln sind zwingend einzuhalten.
- Treten Behördenmitglieder in den Ausstand, ist dies zu protokollieren.

Fragen?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Schweiz. Natürlich.