

Checkliste Verpachtung von Landwirtschaftsland

1. Ziel

Mit dieser Checkliste soll den Bürger- und Einheitsgemeinden ein Hilfsmittel für die Verpachtung von landwirtschaftlichen Parzellen bereitgestellt werden.

2. Ablauf Reglementserstellung

1. Auftrag an Arbeitsgruppe, Ausschuss oder Kommission

Die Kommissionsmitglieder sollten nicht befangen sein und im übergeordneten Interesse handeln.



2. Grundlagen beschaffen (vgl. Abschnitt 3. Grundlagen / Dokumente)

(Musterreglement, Checkliste, Pachtvertragsformulare, LPG, usw.)



3. Entwurf für ein Pachtreglement erstellen (vgl. Abschnitt 4. Pachtreglement)

Verwenden des Musterreglements BWSO; allenfalls Beizug von Fachleuten (Vertreter Solothurnischer Bauernverband / Amt für Landwirtschaft)



4. Vorinformation der Betroffenen und Interessierten an einer Info-Veranstaltung



5. Entwurf mit Bürgerrat / Gemeinderat bereinigen



6. Vorprüfen lassen (Kant. Amt für Landwirtschaft) und Anpassungen vornehmen



7. Das Reglement durch das zuständige Gremium (Gemeindeversammlung, Gemeinderat) genehmigen lassen.



8. Evtl. Stellungnahme des kantonalen Amtes für Landwirtschaft zum Reglement einholen

3. Grundlagen / Dokumente

- Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (SR 221.213.2)
- Pachtzinsverordnung vom 11. Februar 1987 (SR 221.213.221)
- Merkblatt Pachtzins für einzelne Grundstücke vom SBV Treuhand und Schätzungen
- Pachtvertragsformular für einzelne Grundstücke von SBV Treuhand und Schätzungen
- Pachtvertrag OR, für Flächen in der Bauzone von SBV Treuhand und Schätzungen
- Adressen:
 - Schweizerischer Bauernverband, Treuhand und Schätzungen, Laurstr. 10, 5200 Brugg, 056 462 51 11
 - Solothurnisches Bauernsekretariat, Obere Steingrubenstr, 4500 Solothurn, 032 628 60 60
 - Amt für Landwirtschaft (AfL) des Kantons Solothurn, Hauptgasse 72, 4509 Solothurn, 032 627 25 02
 - Kantonale Schätzungsstelle, c/o Solothurner Bauernsekretariat, Obere Steingrubenstrasse, 4500 Solothurn, 032 628 60 60

Gesetzliche Grenzen

Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht ist ein Schutzgesetz, vergleichbar mit dem Mietrecht. So gilt das Pachtrecht auch ohne schriftlichen Vertrag.

4. Pachtreglement

Bürgergemeinden oder auch andere öffentlich rechtliche Körperschaften, die ihr Land an einen begrenzten Kreis von Landwirten oder mit zusätzlichen Bedingungen und Auflagen verpachten wollen, sollten ein Reglement erlassen. Erlässt eine Gemeinde ein Reglement kann dieses dem Kanton (AfL) zur Stellungnahme / Prüfung unterbreitet werden.

Musterreglement

Die „Arbeitsgruppe Pachtland“ des BWSO hat aus verschiedenen bestehenden Reglementen ein Musterreglement erarbeitet. Dieses kann als Vorlage verwendet und den jeweiligen Gegebenheiten einer Gemeinde angepasst werden. Das Musterreglement entspricht, so wie es vorliegt, gemäss Mitteilung des kantonalen Amtes für Landwirtschaft den gesetzlichen Vorgaben.

Einschränkungen

- Einschränkungen des Kreises der Pachtberechtigten sind im Reglement zu bezeichnen.
- Einschränkungen der Bewirtschaftung oder der Unterpacht sind im Reglement festzuhalten. Mit Vorteil werden auch im Reglement dementsprechende Anpassungen der Pachtzinsen geregelt.
- Die von der Agrarpolitik gewünschten Formen der überbetrieblichen Zusammenarbeit unter den Landwirten sollen nicht durch die Reglemente der Gemeinden eingeschränkt werden.

5. Pachtvertrag

- Obwohl ein Pachtverhältnis gemäss Pachtgesetz auch ohne schriftlichen Vertrag zustande kommt, wird der Abschluss von schriftlichen Pachtverträgen empfohlen. Formulare sind beim SBV, Treuhand und Schätzungen erhältlich.
- Wenn alle Pachtverträge gleichzeitig beginnen resp. enden, so können leichter allgemeine Neuzuteilungen oder Pachtzinsanpassungen vorgenommen werden.
- Besondere Auflagen, wie die Teilnahme an Anreizprogrammen des Kantons oder des Bundes (z.B. Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft des Kantons (MJPNL)) sind im Pachtvertrag individuell zu regeln.
- Auflagen bezüglich Unkrautbekämpfung sind auf ökologischen Ausgleichsflächen gemäss der Bundesgesetzgebung grosszügiger zu handhaben.
- Auflagen für eine sorgfältige, bodenschonende Bewirtschaftung können erlassen werden.

Spezialfall Baulandflächen → Pachtvertrag nach OR

Für Flächen, die vollständig in der Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes liegen oder für Kleinflächen unter 2'500 m² kann ein Pachtvertrag nach OR abgeschlossen werden. Dieser Pachtvertrag kann auf eine bestimmte, beliebige Dauer, ohne automatische Verlängerung oder unbefristet mit einer jederzeitigen Kündigung innert 6 Monaten abgeschlossen werden. Weitere Details sind im Formular, das bei SBV Treuhand und Schätzungen gekauft werden kann, enthalten.

6. Pachtzins

- Der Pachtzins ist für 6 Jahre fest.
- Pachtzinsanpassungen für die Pachtparzellen der Gemeinde werden daher sinnvollerweise in einem Turnus von 6 oder einem Vielfachen von 6 Jahren vorgenommen, insbesondere bei Änderungen der Pachtzinsverordnung. Im Speziellen gelten die Vorschriften nach Art. 11 LPG.
- Empfehlungen für die Festlegung der Pachtzinsen können bei den unter Grundlagen aufgeführten Adressen eingeholt werden.

7. Transparenz

Bürgergemeinden und andere öffentlich rechtliche Körperschaften legen öffentlich Rechnung und Rechenschaft ab. Daher ist für die Pachtlandvergabe und insbesondere bei der Pachtzinshöhe die volle Transparenz gewährleistet. Die gesetzlichen Bestimmungen müssen auf jeden Fall eingehalten werden.

Solothurn, 05. September 2012