

# Checkliste Verpachtung von Landwirtschaftsland

## 1. Ziel

Mit dieser Checkliste soll den Gemeinden 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 öffentlichen **Info-Veranstaltung**  
↓
5. **Entwurf** mit Gemeinderat / Bürgerrat **bereinigen**  
↓
6. **Evtl. Stellungnahme** des kantonalen Amtes für Landwirtschaft zum Reglement **einholen** (freiwillig) und allfällige Anpassungen vornehmen.
7. Das **Reglement** durch das zuständige Gremium (Gemeindeversammlung, Gemeinderat) **genehmigen lassen**.

### 3. Grundlagen / Dokumente

- Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985 (SR 221.213.2)
- Pachtzinsverordnung vom 11. Februar 1987 (SR 221.213.221)
- Merkblatt Pachtzins für einzelne Grundstücke von agriexpert
- Pachtvertragsformular für einzelne Grundstücke von agriexpert
- Pachtvertrag OR, für Flächen in der Bauzone von agriexpert
- Adressen:
  - Schweizerischer Bauernverband, agriexpert, Laurstr. 10, 5200 Brugg, 056 462 51 11
  - Solothurnisches Bauernsekretariat, Obere Steingrubenstr, 4500 Solothurn, 032 628 60 60
  - Amt für Landwirtschaft (ALW) 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 (LPG) ist ein Schutzgesetz, vergleichbar mit dem Mietrecht. So gilt das Pachtrecht auch ohne schriftlichen Vertrag.

### 4. Pachtreglement

Gemeinden 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 (ALW) zu einer summarischen Prüfung unterbreitet werden.

### Musterreglement

Die Geschäftsstelle des BWSO hat das Musterreglement von 2012 überarbeitet. Diese neue Vorlage kann als Grundraster 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 Pachtzinse 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. Eine Vorlage des Pachtvertragsformulars ist auf der Homepage des BWSO aufgeschaltet. Formulare sind bei agriexpert erhältlich.
- Wenn alle Pachtverträge gleichzeitig beginnen resp. enden, so können allgemeine Neuzuteilungen oder Pachtzinsanpassungen einfacher 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 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 m<sup>2</sup> 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 agriexpert gekauft werden kann, enthalten.

Bezüglich Pachtgesetz gilt bei Kleinflächen die Additionspflicht. Wenn mehrere Grundstücke des gleichen Eigentümers an den gleichen Pächter verpachtet sind und die Gesamtfläche > 25 a ist, gilt das Pachtgesetz.

## 6. Pachtzinse

- Pachtzinsanpassungen für die Pachtparzellen der Gemeinde werden für die ganze Pachtdauer, 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

Gemeinden 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, 8. September 2016