



Muster-Pachtreglement BWSO

September 2016

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1: Ziel und Geltungsbereich

- ¹⁾ Das Pachtreglement der Gemeinde xy regelt die Pachtlandverteilung innerhalb der Gemeinde xy
- ²⁾ Es gilt ausschliesslich für landwirtschaftlich nutzbare Flächen in der Landwirtschaftszone im Eigentum der Gemeinde xy.

Art. 2: Zweck

Mit dem Pachtreglement bezweckt die Gemeinde xy:

- Eine möglichst nachhaltige, umweltgerechte Bewirtschaftung des Pachtlandes
- Eine Unterstützung der ortsansässigen Landwirtschaftlichen Betriebe
- Eine Verpachtung zu sozialverträglichen Bedingungen
- Eine transparente Zuteilung des Pachtlandes
- Die Wahrung der Interessen der Gemeinde
- Die Verteilung des Pachtlandes an ortsansässige Bürger

B Organe und Zuständigkeiten

Art. 3: Zuständiges Organ

- ¹⁾ Für die Aufsicht und die Verwaltung des Pachtlandes ist der Gemeinderat zuständig.
- ²⁾ Der Gemeinderat hat insbesondere folgende Aufgaben:
 - Einteilung des Pachtlandes
 - Ausschreibung und Verpachtung des Pachtlandes
 - Abschluss der Pachtverträge
 - Führen eines Verzeichnisses der Pachtverträge
 - Festlegung der Pachtzinshöhe
 - Einholen von Bewilligungen für abgekürzte Pachtdauer
 - Überwachung der ordnungsgemässen Bewirtschaftung des Pachtlandes
 - Beschluss über die Kündigung von Pachtverträgen
 - Aufsicht über das Pachtland
 - Allfällige Zustimmung zu Unterverpachtung erteilen
 - Anpassungen am Pachtreglement zu Handen der Gemeindeversammlung

Kommentar

Die Gemeinde xy ist durch die jeweilige Eigentümerin zu ersetzen, bei Bürgergemeinden durch die Bürgergemeinde xy.

Der Zweckartikel soll entsprechend der Zielsetzung der Eigentümerin angepasst werden.

Der letzte Punkt hat nur Gültigkeit für Bürger- und evtl. Einheitsgemeinden und kann gestrichen werden, wenn Bürger nicht privilegiert werden sollen.

Bei Bürgergemeinden ist der Bürgerrat zuständig. Denkbar ist auch eine Kommission. In diesem Fall ist auch das Verhältnis zwischen Kommission und Gemeinderat / Bürgerrat zu regeln.

Art. 4: Beschwerdeinstanz

- ¹⁾ Einsprachebehörde bei Verstössen gegen das Reglement und bei allen Verfügungen ist in erster Linie der Gemeinderat.
- ²⁾ Beschwerden gegen Zuteilungsbeschlüsse richten sich nach dem Gemeindegesetz und sind beim Volkswirtschaftsdepartement einzureichen.
- ³⁾ Bei Streitigkeiten kann die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht beigezogen werden.

Mit klärenden Gesprächen sollen Beschwerden möglichst vermieden werden.

Gemeindegesetz § 199 ff

Vgl. dazu Zivilprozessordnung § 201 und 202

C Anspruchsberechtigung

Art. 5: Persönliche Voraussetzungen

- ¹⁾ Pachtberechtigt sind ausschliesslich selbst bewirtschaftende Landwirte, deren Betrieb in der Gemeinde xy liegt. Dazu gehören auch Landwirte, die mit einem oder mehreren Partner(n) aus einer anderen Gemeinde überbetrieblich in Betriebsgemeinschaften, Betriebszweiggemeinschaften oder einer Fruchtfolgegemeinschaft.
- ²⁾ Die Anerkennung der Zusammenarbeitsformen durch das Amt für Landwirtschaft ist Pflicht.

Bei Bürgergemeinden kann es z.B. bei Neu-Einbürgerungen sinnvoll sein, zu regeln, ab wann die Neubürger Anspruch auf Pachtland haben.

Art. 6: Betriebliche Voraussetzungen

- ¹⁾ Der Betrieb muss gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung des Bundes zum Bezug von Direktzahlungen berechtigt sein.
- ²⁾ Der Betrieb muss ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) sein.

*Vgl. dazu die Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen und Direktzahlungsverordnung.
BGBB § 5 und 7*

Art. 7: Erreichen Pensionsalter

Hat ein Landwirt das Pensionsalter erreicht, so hat er keinen Anspruch mehr auf Pachtland.

Art. 8: Verkürzter Pachtvertrag

- ¹⁾ Erreicht ein Pächter das Pensionsalter vor Ablauf der Pachtperiode, ist – falls der Gemeinderat keine Ausnahme erlaubt – zu Beginn der Pachtperiode ein Pachtvertrag mit abgekürzter Pachtdauer abzuschliessen. Dieser Pachtvertrag ist durch das Amt für Landwirtschaft genehmigen zu lassen, damit die verkürzte Dauer Gültigkeit hat.
- ²⁾ Wird der Betrieb von der Ehefrau oder von einem Nachkommen weitergeführt und werden sämtliche Voraussetzungen für den Anspruch auf Pachtland (vgl. Art. 5 und 6) weiterhin erfüllt, wird die abgekürzte Pachtdauer hinfällig.

Ein verkürzter Pachtvertrag muss durch das Amt für Landwirtschaft genehmigt werden.

Art. 9: Anspruch Ehegatte / Ehegattin / Nachkommen

- ¹⁾ Übernimmt die Ehefrau/der Ehegatte, ein Nachkomme, oder der Ehegatte/die Ehegattin eines Nachkommen einen Betrieb in Pacht oder zu Eigentum, kann er/sie in die bestehenden Pachtverträge eintreten, unter der Voraussetzung, dass er/sie die persönlichen Voraussetzungen für die Pachtberechtigung erfüllt.

- 2) Übernimmt der Ehepartner/die Ehepartnerin beim Erreichen des Pensionsalters des bisherigen Bewirtschafters den Betrieb, so ist er/sie von den Ausbildungsanforderungen ausgenommen, wenn er/sie vor der Übernahme während mindestens 10 Jahren auf dem Betrieb mitgearbeitet hat.

D Vergabe des Pachtlandes

Art. 10: Vergabegrundsätze

- 1) Das Pachtland soll auf alle Berechtigten gleichmässig zugeteilt werden
- 2) Nach Möglichkeit sollen ganze Grundstücke zugeteilt werden oder zumindest sollen effizient bewirtschaftbare Bewirtschaftungseinheiten und eine gute Arrondierung gefördert werden. Deshalb kann aus Gründen der Distanz der Parzelle zum Bewirtschaftungszentrum oder aus Gründen der Arrondierung von Punkt 1 abgewichen werden.

Art. 11: Pachtdauer

Die Verpachtung erfolgt auf eine Dauer von sechs Jahren. Ohne Kündigung (gemäss Abschnitt E) verlängert sich das Pachtverhältnis automatisch um weitere sechs Jahre.

Art. 12: Vergabe von freiwerdendem Pachtland

- 1) Wenn eine Landparzelle zur Neuverpachtung frei wird, erhalten die gemäss Artikel 5-9 pachtberechtigten Landwirte der Gemeinde xy eine schriftliche Mitteilung, damit sie ihr Interesse anmelden können.
- 2) Interessenten für das Pachtland haben sich schriftlich beim Gemeinderat zu bewerben.
- 3) Mit der Bewerbung erteilt der Pächter der Gemeinde xy das Recht beim kantonalen Amt für Landwirtschaft die bewirtschaftete Betriebsfläche und Angaben zu Standardarbeitskräften anzufordern.

Art. 13: Vergabekriterien für Pachtlandzuteilung

- 1) Es gelten die Verpachtungsgrundsätze von Art. 5 bis 10.
- 2) Die Verteilung des Pachtlandes erfolgt zudem gemäss den aufgeführten Kriterien in der aufgeführten Reihenfolge:
 - a. Zuteilung an Berechtigte mit den bisher kleinsten zugeteilten Pachtlandflächen der Gemeinde, insbesondere wenn es um die Neuverpachtung eines Grundstücks geht.
 - b. Zuteilung an bisherige Bewirtschafter des Pachtlandes.
 - c. Zuteilung an Betriebsnachfolger des bisherigen Bewirtschafters.
 - d. Bewerber mit Haupterwerbsbetrieb vor Bewerber mit Nebenerwerbsbetrieb.
 - e. Distanz des Betriebes von der neu zu bewirtschafteten Fläche und Verbesserung der Arrondierung durch die Zupacht.
 - f. Minderzuteilungen bei Verstössen gegen die Bewirtschaftungspflichten gemäss Art. 23 bis 29 mit schriftlicher Verwarnung.

*Die Kriterien können ergänzt / angepasst werden.
Die Reihenfolge kann auch frei gewählt werden.*

Allenfalls reichen auch die Grundsätze nach Art. 5 bis 10 (gibt der Gemeinde mehr Handlungsspielraum)

Art. 14: Vorschlag der Landwirte

- ¹⁾ Wenn alle Landwirte gemäss Artikel 5 - 9 einen gemeinsam unterzeichneten Vorschlag über die Zuteilung der Landparzelle(n) einreichen, kann der Gemeinderat die zur Verpachtung stehende(n) Parzelle(n), in Abweichung von den Vergabekriterien dieses Reglements (Art. 13), gemäss diesem gemeinsam eingereichten Vorschlag zuteilen.
- ²⁾ Der endgültige Entscheid liegt beim Gemeinderat.

Dieser Artikel kann auch ersatzlos gestrichen werden.

E Pachtzinse

Art. 15: Höhe und Anpassung des Pachtzinses

- ¹⁾ Die Höhe des Pachtzinses orientiert sich am Ertragswert. Darin sind der Boden (Bodenqualität), Waldrandeinfluss, die Form der einzelnen Parzelle usw. enthalten.
- ²⁾ Die Pachtzinse werden gestützt auf die eidg. Pachtzinsverordnung festgelegt.
- ³⁾ Der Betrag ist jeweils vor der Verpachtung festzusetzen.

Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.

Der Pachtzins wird bei Vertragsbeginn durch den Gemeinderat überprüft und gegebenenfalls den Verhältnissen angepasst.

Art. 16: Fälligkeit Pachtzins

- ¹⁾ Der Pachtzins ist auf den 30. September in Rechnung zu stellen, zahlbar innert 30 Tagen netto.
- ²⁾ Der Pachtzins ist nachschüssig zu zahlen.

F Pachtauflösung

Art. 17: Kündigung Pachtverhältnis

- ¹⁾ Die Auflösung des Pachtverhältnisses ist auf das Ende der sechsjährigen Pachtdauer hin möglich, unter einjähriger Kündigung auf den 30. September.
- ²⁾ Für die Kündigung der Pacht gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2).

In schriftlicher Form

Art. 18: Betriebsaufgabe vor Pension

Gibt ein Landwirt die Selbstbewirtschaftung auf, so fallen im gleichen Jahr die gepachteten Parzellen auf den 30. September an die Gemeinde zurück.

Art. 19: Betriebsaufgabe bei Pension

Erreicht ein Pächter das Pensionsalter und kann er keine gesicherte Hofnachfolge mit landwirtschaftlicher Ausbildung vorweisen, muss er das Pachtland auf Ende des laufenden Pachtjahres (30. September) zur Weiterverpachtung an die Gemeinde zurückgeben (vgl. Art. 7 - 9).

Falls dieser Fall frühzeitig bekannt ist, kann die frühzeitige Pachtauflösung mit einem verkürzten Pachtvertrag (vgl. Art. 8) gelöst werden.

Art. 20: Unterverpachtung

- ¹⁾ Eine Unterverpachtung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde gestattet.

- 2) Der Flächentausch innerhalb einer anerkannten Form der überbetrieblichen Zusammenarbeit (vgl. Art. 5) wird nicht als Unterverpachtung betrachtet.

Art. 21: Verlust des Anspruchs auf Pachtland

- 1) Wer eigenes Land zur landwirtschaftlichen Nutzung wegverpachtet, hat keinen Anspruch auf Land der Gemeinde xy.
2) Ein bereits bestehender Pachtvertrag mit der Gemeinde xy wird unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist auf den nächsten, ordentlichen Kündigungstermin (Sechs-Jahres-Periode) aufgelöst.
3) Über Ausnahmen (z.B. Abtausch von Eigenland zur Betriebs-Arrondierung, ...) entscheidet der Gemeinderat.

*Entspricht «negativer»
Anspruchsberechtigung*

*Falls weitere Ausnahmen bekannt
sind, können diese auch aufgeführt
werden.*

Art. 22: Vorzeitige Kündigung

Vorzeitige Kündigungen können in den übrigen Fällen nur im Rahmen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985 ausgestellt werden.

G Bewirtschaftung

Art. 23: Verminderung von Bankettschäden

- 1) Wegbankette müssen ausreichend bewachsen sein, dürfen nicht gedüngt und nicht mit Pflanzenbehandlungsmitteln abgespritzt werden.
2) Sie müssen in zweckdienlicher Art gepflegt werden.
3) Auf 50 cm Abstand zur Wegvermarkung dürfen Bankette weder umgepflügt, noch sonst wie beschädigt werden.
4) Die Wegbankette sind durch die Bewirtschafter zu mähen.

*Die Hinweise zur Bewirtschaftung
sollen auf die Flurreglemente ab-
gestimmt sein. Widersprüche sind
zu vermeiden.*

Vgl. § 51 Kant. Bauverordnung

Art. 24: Grenzzeichen / Marksteine

- 1) Grenzzeichen müssen dauernd sichtbar gehalten werden. Sie dürfen weder in der Lage verändert noch beschädigt werden.
2) Beschädigte Grenzzeichen sind zu Lasten des Verursachers durch den zuständigen Geometer instand stellen zu lassen.

Art. 25: Rücksicht auf Flurwege

- 1) Flurwege dürfen bei der Bewirtschaftung der Felder nicht beschädigt und nicht als Wendeplatz benützt werden.
2) Entlang der Wege ist nach Möglichkeit ein Anhaupf zu pflügen.
3) Wege und Schächte, die bei Feldarbeiten mit Erde, Mist etc. verschmutzt werden, sind jeden Tag durch den Verursacher zu reinigen. Dies gilt auch nach Arbeiten, welche von Lohnunternehmern ausgeführt werden.

Art. 26: Einhaltung der Umweltgesetzgebung

Die landwirtschaftlich bedeutsamen Bestimmungen in den Gesetzen zu Gewässerschutz, Bodenschutz, Natur- und Heimatschutz, Tierschutz und Raumplanung sind einzuhalten.

Art. 27: Vernachlässigung des Pachtlandes

- ¹⁾ Bei starker Vernachlässigung einer Parzelle (z.B. Verursachung von Erosion/Verdichtung, Verunkrautung,) hat der Gemeinderat den Bewirtschafter schriftlich zu verwarnen. Eine weitergehende Vernachlässigung kann bei der nächsten Verteilung des Pachtlandes zu einer Minderzuteilung führen (vgl. Art. 13, Abs. f).
- ²⁾ Die Einschleppung und Verbreitung von Neophyten, z.B. Erdmantelgras, Waldsumpfkresse etc. ist im Rahmen einer guten landwirtschaftlichen Praxis zu verhindern.

Art. 28: Spezielle Bepflanzungen

- ³⁾ Dauerkulturen, Bäume und langfristige Ökoelemente dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates auf dem Pachtland neu gepflanzt, bzw. angelegt werden. Ohne Genehmigung angelegte Dauerkulturen, Bäume und Ökoelemente sind bei der Rückgabe des Pachtlandes vom Pächter auf seine Kosten zu entfernen.
- ⁴⁾ Bestehende Dauerkulturen, Bäume und langfristige Ökoelemente dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt werden.

Art. 29: Vereinbarungsflächen Mehrjahresprogramm SO

- ¹⁾ Falls für ein Grundstück der Gemeinde eine Vereinbarung mit dem Kanton Solothurn im Rahmen des Mehrjahresprogramms Natur und Landschaft besteht (MJPNL), muss ein neuer Pächter diese Vereinbarung übernehmen.
- ²⁾ Die korrekte Umsetzung der mit dem Kanton vereinbarten Bewirtschaftungsmassnahmen gilt als Bewirtschaftungspflicht im Sinne des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht.
- ³⁾ Ein Ausstieg aus dem MJPNL ist nur mit schriftlichem Einverständnis des Gemeinderates möglich.

Vgl. § 21 a LPG

H Besondere Bestimmungen

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung in Kraft und ersetzt alle bisherigen Reglemente.

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am

Gemeinde xy

.....

Gemeindepräsident

.....

Gemeindeschreiber

