

Pachtreglement



Pachtreglement der Gemeinde Fräschels

Dossier: Seitenzahl: 6

Autor: Strassen-, Verkehrs- und Landwirtschaftskommission: 15.09.2010

Genehmigt durch:

- Gemeinderat: 21.09.2010

- Gemeindeversammlung: 02.12.2010

1. Pachtlandzuteilung

*Zweck und
Grundsatz*

Artikel 1. ¹ Die folgenden Bestimmungen regeln die Verteilung und Verpachtung des Kulturlandes der Einwohnergemeinde Fräschels.

² Das Kulturland soll gleichmässig unter die im Sinne dieses Reglements anspruchsberechtigten Landwirte verteilt werden. (Dabei ist eine rationelle Bewirtschaftung zu fördern).

³ In Ergänzung zu diesem Reglement gilt das jeweils gültige Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) und die Pachtzinsverordnung.

*Verpachtung,
Ausschreibung*

Artikel 2. ¹ Die Verpachtung des Gemeindelandes erfolgt parzellenweise durch den Gemeinderat auf Antrag der Strassen-, Verkehrs- und Landwirtschaftskommission.

² Es werden schriftliche Verträge abgeschlossen. Als Mustervertrag gilt der „Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke“ des Schweizerischen Bauernverbandes.

³ Wird Gemeindepachtland frei, erfolgt die Bekanntmachung durch einen öffentlichen Anschlag und durch Versand im Gemeindeinfo an alle Haushaltungen. Interessenten haben sich schriftlich bei der Gemeindeverwaltung zu bewerben.

*Anspruchs-
berechtigung*

Artikel 3. ¹ Vorrangig berücksichtigt werden Betriebe, die Anspruch auf Ersatzflächen haben (z.B. Ersatz für ökologische Ausgleichsflächen). Anspruch auf Ersatzflächen können sich aufgrund planerischer oder struktureller Massnahmen ergeben, welche von der Gemeinde durchgeführt werden.

² Anspruch auf Gemeindepachtland haben nur Selbstbewirtschafter im Sinne der Definition des Bäuerlichen Bodenrechts, BGG Art. 9, bis zum Erreichen des AHV-Alters und den folgenden Bedingungen:
Selbstbewirtschafter

- die in der Gemeinde Fräschels ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben
- die kein eigenes Land an Dritte verpachtet haben (Sohn, bzw. Tochter, Schwiegersohn, bzw. Schwiegertochter gelten nicht als Dritte im Sinne vorgenannter Bestimmungen)
- deren Betrieb eine minimale Grösse von 0.5 Standardarbeitskräften aufweist

³ Wird ein Betrieb zur Umgehung der Nebenerwerbsbegrenzung, namentlich an den Ehepartner oder an andere Personen übertragen, besteht, insofern diese den Betrieb nicht selber bewirtschaften, kein Anspruch auf Gemeindeland.

⁴ Die Zuteilung berücksichtigt die nachhaltige Bewirtschaftung und Aufrechterhaltung landwirtschaftlicher Betriebe.

⁵ Betriebsgemeinschaften und Betriebszweiggemeinschaften die von einer kantonalen Amtsstelle anerkannt sind, gelten als unabhängige Einzelbetriebe, Generationengemeinschaften und Gebrüderbetriebe gelten als ein Betrieb.

Pachtperiode

⁶ Pächter, die der Gemeinde noch fällige Pachtzinse aus einer vergangenen Pachtperiode schulden, sind von einer künftigen Pachtlandzuteilung ausgeschlossen.

Nichtlandwirte als Pächter

Artikel 4. Nichtlandwirte können maximal 36 a Gemeindeland pachten. Es sind Flächen an besonderen Standorten (Waldsäume, Böschungen, Randstreifen, usw.) und für eine rationelle landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet (kleinflächig, unförmig). Selbstbewirtschaftung durch den Pächter ist Bedingung.

Übernahme von Gemeindeland

Artikel 5. Übergibt ein Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes die Bewirtschaftung einer anderen Person (Sohn, Tochter, Dritte), kann der Übernehmer ein Gesuch um Weiterpacht des Gemeindelandes einreichen. Der Gemeinderat entscheidet innerhalb von 3 Monaten über die Neuverpachtung.

Verkauf und Verpachtung

Artikel 6. Verkauft oder verpachtet ein Pächter von Gemeindeland eigenes Kulturland, kann der Pachtvertrag von der Gemeinde vorzeitig gekündigt werden.

2. Pachtgegenstand

Flächen

Artikel 7. Für den Flächeninhalt der einzelnen Parzellen ist der Eintrag gemäss Grundbuch und der vorhandenen Pachtpläne massgebend.

Bäume

Artikel 8. Die Bäume auf den Parzellen bleiben im Eigentum der Gemeinde und dürfen nicht ohne schriftliche Zustimmung entfernt werden. Im Radius von 4 m darf nur Wiesland gehalten werden.

Windschutzstreifen, Hecken

Artikel 9. ¹ Entlang von Windschutzstreifen und Hecken ist ein Grünstreifen von 3 m Breite anzulegen.

² Der Grünstreifen muss mindestens einmal im Jahr gemäht und das anfallende Gut weggeräumt werden.

Aufschüttungen

Artikel 10. Das Auffüllen von Bodensenkungen und Bodenunebenheiten, sowie Terrainangleichungen jeglicher Art bedürfen einer Zustimmung des Gemeinderates.

Dauerkulturen **Artikel 11.** ¹ Auf Gesuch hin kann dem Pächter eine Bewilligung für die Anlage von Dauerkulturen wie Obstanlagen, Chinaschilf usw. gewährt werden.

² Dauerkulturen sind so anzupflanzen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarparzellen entsteht. Beim Errichten von Zäunen muss die Bewirtschaftung der angrenzenden Parzellen vollumfänglich gewährleistet bleiben.

³ Der Pächter hat weder bei ordentlichem, noch bei vorzeitigem Pachtende Ansprüche auf Entschädigungen von Restkultur und sonstigen Installationen. Das Abräumen einer Dauerkultur muss der Pächter vor Ablauf des Pachtvertrages vornehmen, falls der neue Pächter darauf besteht.

Bodenleitungen **Artikel 12.** Für den Bau von Bodenleitungen, Schächten und Unterquerungen zu Bewässerungszwecken, ist beim Gemeinderat ein schriftliches Gesuch mit den nötigen Angaben einzureichen.

Wasserentnahme **Artikel 13.** Den Pächtern, welche Wasser aus öffentlichem Gewässer, insbesondere dem „Grossen Kanal“ beziehen, wird jährlich eine Gebühr eingefordert.

3. Pachtdauer und Kündigung

Pachtdauer **Artikel 14.** ¹ Die Parzellen werden für die Dauer von 6 Jahren verpachtet. Erfolgt keine Kündigung, erneuert sich die Pachtdauer stillschweigend um weitere 6 Jahre.

² Der Gemeinderat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Landabtausch, Bewirtschaftung innerhalb der Bauzone, Erreichen der Altersgrenze, usw.) mit Zustimmung der kantonalen Kommission für Grundstückverkehr kürzere Pachtdauern zu vereinbaren.

*Altersgrenze
AHV-Alter* **Artikel 15.** Die Pacht erlischt bei Erreichen des AHV-Alters. Die Strassen-, Verkehrs- und Landwirtschaftskommission ist dafür besorgt, dass die Pachtverträge entsprechend abgeschlossen werden.

Kündigung **Artikel 16.** ¹ Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr und hat schriftlich zu erfolgen.

² Pächtern, welche die Pachtbedingungen nicht befolgen, ihre diesbezüglichen Pflichten nicht erfüllen oder missachten, kann der Gemeinderat den Pachtvertrag vorzeitig auf den folgenden 01. März oder 01. November schriftlich kündigen. In diesem Fall beträgt die Kündigungsfrist 6 Monate (Art. 17 LPG).

4. Pachtzins

Pachtzins **Artikel 17.** ¹ Der Pachtzins wird, nach den Richtlinien der kantonalen Pachtlandkommission, auf Antrag der Strassen-, Verkehrs- und Landwirtschaftskommission, durch den Gemeinderat festgelegt.

Fälligkeit ² Die Pachtzinse werden auf den 1. Dezember erhoben. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung des Pachtzinses nach einer Frist von 6 Monaten, ist die Gemeinde als Verpächterin berechtigt, das Pachtverhältnis aufzulösen (Art. 21 LPG).

5. Bewirtschaftung

Bewirtschaftung **Artikel 18.** ¹ Jeder Pächter ist verpflichtet, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat, durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautregulierung, für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen.

² Der Gemeinderat kann Bewirtschaftungsbeschränkungen und andere Auflagen im Pachtvertrag regeln.

*Marchsteine,
Drainagen, Schächte* **Artikel 19.** Grenz- und Marchsteine müssen stets sichtbar sein. Wenn nötig sind sie mit einem Pflock zu markieren. Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind Marchsteine, Drainageleitungen und Schächte besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben.

Wege, Wegränder **Artikel 20.** ¹ Die durch Feldarbeiten auf die Wege geschleppte Erde ist wieder zu entfernen. Die Wegränder müssen eine Breite von 50 cm aufweisen und dürfen nicht umgepflügt werden. Der Streifen soll begrünt sein und das Gras muss mindestens einmal im Jahr gemäht werden.

² Für vom Pächter verursachte und nicht wiederhergestellte Schäden inklusive unterlassene Strassenreinigungen kann die Gemeinde die Wiederherstellung / Reinigung auf dessen Kosten veranlassen.

6. Weitere Bestimmungen

Unterpacht **Artikel 21.** ¹ Der Pächter darf den Pachtgegenstand, oder Teile davon, nicht in Unterpacht geben (auch nicht den Verkauf oder das Überlassen der Ernte als Entgelt für Mithilfe bei der Bewirtschaftung).

² Stellt ein Pächter ein gepachtetes Grundstück einem Dritten für eine Zwischennutzung zur Verfügung, so ist dies keine Unterpacht und demzufolge erlaubt.

Landabtausch **Artikel 22.** ¹ Zur Förderung der Arrondierung kann der Gemeinderat, auf Antrag der Strassen-, Verkehrs- und Landwirtschaftskommission, Landabtausch unter Pächtern bewilligen (überbetriebliche Zusammenarbeit, Betriebszweig- und Betriebsgemeinschaften). Die Bewilligung wird nur aufgrund eines schriftlichen Gesuchs erteilt.

Härtefälle ² In Härtefällen (sozialer oder wirtschaftlicher Natur) kann der Gemeinderat Ausnahmen zu den vorliegenden Bestimmungen gewähren.

7. Schlussbestimmungen

Widerhandlungen **Artikel 23.** Wiederholte Missachtungen der Bestimmungen des vorliegenden Reglements hat - nach schriftlicher Vorwarnung - die Kündigung des Pachtvertrages zur Folge.

Rechtsmittel **Artikel 24.** ¹ Gegen einen Pachtlandzuteilungs- bzw. Nichtzuteilungsentscheid des Gemeinderates kann, innert 30 Tagen seit Bekanntgabe, beim Oberamtmann Beschwerde eingereicht werden (Gemeindegesezt Art. 153 ff).

² Weitergehende Rechtsmittel gegen Verfügungen und Entscheide der kantonalen Kommission für Grundstückverkehr, gemäss kantonalem Ausführungsgesezt vom 24. Februar 1987 zum Bundesgesezt über die landwirtschaftliche Pacht (Ausführungsgesezt FR zum LPG, Art. 21ff.), bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Aufhebung **Artikel 25.** Das Pachtreglement vom 03.08.1998 wird aufgehoben.

Inkrafttreten **Artikel 26.** Das vorliegende Reglement tritt mit seiner Genehmigung durch die Gemeindeversammlung in Kraft.

Genehmigt vom Gemeinderat am 21.09.2010

Der Ammann:
A. Schwarzenberger

Die Gemeindeschreiberin:
C. Tschachtli

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 02. Dezember 2010