

EINWOHNERGEMEINDE BARGEN



# RICHTLINIEN

# GEMEINDEPACHTLAND

April 2016

## I. Allgemeines

### Art. 1

#### **Zweck und Grundsatz**

Die Richtlinien regeln die Verteilung und Verpachtung des Kulturlandes der Einwohnergemeinde Barga.

Wo diese Richtlinien nichts anderes befinden, gilt das Bundesgesetz über die landw. Pacht (LPG) und die Verordnung über die Bemessung des landw. Pachtzinses sowie das Obligationenrecht. Die Verordnung über landw. Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen die Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft.

### Art. 2

#### **Zuständig für die Verpachtung und Ausschreibung**

Die Verpachtung des Gemeindelandes erfolgt durch die Liegenschaftskommission (LK). Es werden nach Möglichkeit kleinere Parzellen (Jucherten) zu grösseren Einheiten zusammengefügt und verlost.

Es sind schriftliche Verträge abzuschliessen. Als Mustervertrag kann das Formular „Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke“, des Schweiz. Bauernverbandes verwendet werden. Mit der Unterzeichnung der Verträge erklären sich die Pächter mit den Bestimmungen dieser Richtlinien einverstanden. Wird Gemeindeland zur Neuverpachtung frei, werden losungsberechtigte Landwirte von der LK 30 Tage vor der Verlosung schriftlich eingeladen.

### Art. 3

#### **Nutzungsberechtigung / Losungsberechtigung**

#### Art. 3.1

#### **Nutzungsberechtigung**

Gemeindeland erhalten nur Selbstbewirtschafter (ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selbst bewirtschaftet und den landwirtschaftlichen Betrieb persönlich leitet.) im Sinne der Definition des Bäuerlichen Bodenrechts, BGG Art. 9 bis zum offiziellen AHV-Alter:

- a) Die ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Barga haben.
- b) Die mindestens 50% der für die Bewirtschaftung erforderlichen Arbeiten, durch betriebseigene Arbeitskräfte ausführen.
- c) Welche die Auflagen des Bundes für den Bezug der Direktzahlungen erfüllen. Allfällige Anpassungen des Bundes werden übernommen.
- d) Die den eidgenössischen Fähigkeitsausweis als Landwirt oder Gemüsegärtner besitzen oder eine selbständige Betriebsführung von mindestens 5 Jahren vorweisen können.
- e) Die Übergabe des Betriebes zur Umgehung der Pachtrichtlinien, namentlich an den Ehepartner oder an andere Personen, ist nicht gestattet.

- f) Mit dem Zurücklegen des offiziellen AHV-Alters des Betriebsleiters muss das Pachtland zwingend abgegeben werden. Ausnahme Art. 6.

**Art. 3.2****Losungsberechtigung**

- a) Losungsberechtigt sind alle Landwirte, die die Anforderungen gemäss Artikel 3.1 erfüllen.
- b) Ab in Kraft treten dieser Richtlinien (April 2016) können alle Landwirte an der Pachtlandverlosung teilnehmen. Wer ein Landlos gezogen hat, stellt sich in die Warteschleife, darf also an keiner Verlosung mehr teilnehmen, bis alle übrigen Landwirte ein Landlos gezogen haben. Wird eine Parzelle bis 30 Aren durch die LK zugeteilt, wird diese Zuteilung im Turnus nicht berücksichtigt.

**Art. 4****Bewerber pro Betrieb**

Bei der Verlosung von Pachtparzellen darf pro Landwirtschaft- oder Gemüseanbaubetrieb nur ein Bewerber teilnehmen.

Von der zuständigen kantonalen Amtsstelle anerkannte Betriebs- und Betriebszweiggemeinschaften gelten als unabhängige Einzelbetriebe. Generationengemeinschaften und Geschwisterbetriebe gelten als ein Betrieb.

**Art. 5****Verfahren für die Verlosung**

Bewerber, die die Anforderungen nach Art. 3 erfüllen gelten als anspruchsberechtigte Bewerber.

- a) An der Losungsversammlung werden die Grundstücke ausgelost oder auf Vorschlag der LK, bei Einstimmigkeit der Bewerber, zugeteilt. Ein anspruchsberechtigter Bewerber kann sich durch eine Person mit Vollmacht vertreten lassen.
- b) Unter Bewerbern, welche Pachtland ausgelost haben, besteht die Möglichkeit zum Landabtausch. Dieser muss der Liegenschaftskommission schriftlich mitgeteilt werden.

**Art. 6****Übernahme von Gemeindeland bei Betriebsübergaben**

Übergibt der Inhaber einen landwirtschaftlichen Betrieb, der teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, an Nachkommen (die alle Anforderungen von Art. 3) erfüllen zur Betriebsführung, so kann der Übernehmer des Betriebes ein Gesuch um Übernahme des Gemeindelandes einreichen. Für die Erhaltung der Betriebsexistenz kann der Gemeinderat in Härtefällen vorübergehende Ausnahmen bestimmen. Die LK entscheidet innerhalb von 3 Monaten über die Neuverpachtung des Gemeindelandes.

**Art. 7** ***Verpachtung und Verkauf von eigenem Land***

Pächter von Gemeindeland haben dieses zurückzugeben, sobald sie eigenes Kulturland freiwillig an familienfremde Personen oder mehr als 18 Aren an Familienangehörige verpachten oder verkaufen. Bei Familienangehörigen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

**II. PACHTOBJEKT****Art. 8** ***Flächen***

Für den Flächeninhalt der einzelnen Parzellen wird seitens der Gemeinde keine Gewähr gegeben. Im Übrigen sind die GIS-Daten\* der Gemeinde Barga massgebend.

**Art. 9** ***Bäume und Parzellenränder***

Allfällige auf den Parzellen befindliche Bäume bleiben Eigentum der Verpächterin und dürfen von den Pächtern nicht entfernt werden. Nutzen und Pflege obliegen dem Pächter. Im Radius von 4 m darf nur Wiesenland gehalten werden. Parzellenränder (Bankette) dürfen nicht aufgebrochen werden.

**Art. 10** ***Dauerkulturen***

Für Dauerkulturen benötigt der Pächter eine spezielle Bewilligung von der Verpächterin (LK/Gemeinderat), ausgenommen Dauerwiesen.

Dauerkulturen sind so anzulegen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarparzellen entsteht. Insbesondere ist beim Errichten von Zäunen darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der ganzen Nachbarparzellen gewährleistet bleibt.

Der Pächter hat weder bei ordentlichen noch bei ausserordentlichem Pachtende einen Anspruch auf Entschädigung des Restwertes der Kultur. Das Abräumen einer Dauerkultur muss vom Pächter vor Pachtende vorgenommen werden, falls sie der neue Pächter nicht übernehmen will.

**III. PACHTDAUER UND KÜNDIGUNG****Art. 11** ***Pachtdauer***

Die Grundstücke werden für die Dauer von 6 Jahren verpachtet. Erfolgt keine Kündigung, erneuert sich die Pachtdauer stillschweigend um je weitere 6 Jahre. Der Gemeinderat ist berechtigt, in besonderen Fällen (erreichen der Altersgrenze, Landabtausch, Bauland, usw.) eine kürzere Pachtdauer zu vereinbaren. Vorbehalten bleibt die Bewilligungspflicht gemäss Art. 7 Abs. 2 LPG: „Die Vereinbarung einer kürzeren Pachtdauer ist nur gültig, wenn die Behörde sie bewilligt hat. Das Gesuch ist spätestens 2 Monate nach dem Antritt der Pacht einzureichen.“

\* Geographisches Informationssystem

**Art. 12** ***Altersgrenze AHV-Alter***

Die Pacht erlischt bei Erreichen des offiziellen AHV-Alters. Die LK ist dafür besorgt, dass die Pachtverträge entsprechend abgeschlossen werden. Ergeben sich Pachtdauern von weniger als 6 Jahren, sind die Verträge der zuständigen kantonalen Amtsstelle zur Genehmigung für eine kürzere Pachtdauer zur Bewilligung vorzulegen.

**Art. 13** ***Kündigungen im Allgemeinen***

Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und muss spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze des Empfängers sein.

**Art. 14** ***Vorzeitige Kündigung aus wichtigen Gründen***

Pächtern, welche diese Pachtbedingungen nicht befolgen, oder ihre diesbezüglichen Pflichten nicht erfüllen oder verletzen, kann der Gemeinderat auf Antrag der LK, die Landnutzung vorzeitig auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate (Art. 17 LPG).

**IV. PACTZINS****Art. 15** ***Festlegung des Pachtzinses***

Der Pachtzins wird nach den Bestimmungen der Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtlandes auf Antrag der LK durch den Gemeinderat festgelegt.

**Art. 16** ***Fälligkeit des Pachtzinses***

Die Pachtzinse werden auf den 1. November erhoben. Ausstände auf den 1. Februar des nächsten Jahres werden unnachsichtig rechtlich einkassiert. Nach Art. 21 LPG ist die Gemeinde als Verpächterin berechtigt, bei nicht rechtzeitiger Bezahlung des Pachtzinses nach einer Frist von 6 Monaten, das Pachtverhältnis aufzulösen. In ausserordentlichen Fällen entscheidet der Gemeinderat auf schriftliches Gesuch hin.

**V. BEWIRTSCHAFTUNG****Art. 17** ***Bewirtschaftung***

Jeder Pächter ist verpflichtet, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung. Der Gemeinderat kann, wenn notwendig, Bewirtschaftungsbeschränkungen und andere Auflagen im Pachtvertrag regeln. Bei schlechter Bewirtschaftung ist der Gemeinderat berechtigt, das Pachtverhältnis von Seiten der Gemeinde ohne Entschädigung aufzulösen (Art. 17 LPG / Art. 285 OR).

**Art. 18** ***Marchsteine, Parzellenränder und Fahrnisbauten***

Grenz- und Marchsteine müssen gut sichtbar sein. Wenn nötig, sind diese mit einem Pflock zu versehen.

Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind Marchsteine, Drainageleitungen, Bewässerungsschächte und Wege besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Für die Kosten haftet der Pächter. Die Pächter haben die Parzellenränder (Bankette) von 50 cm einzuhalten, zu mähen und auf dem Flurwegniveau zu halten. Verschmutzte Wege sind zu reinigen und von Unkraut und dergleichen frei zu halten.

Fahrnisbauten, Grundwasserschächte, etc. müssen von der Liegenschaftskommission bewilligt werden.

**Art. 19** ***Feuer Gemeindeland***

Auf Gemeindeland dürfen keine Mottfeuer gemacht werden.

**Art. 20** ***Schadenersatz***

Für entstandene Schäden z.B. beim Fällen von Bäumen oder bei Strassenarbeiten werden keine Vergütungen geleistet.

**Art. 21** ***Härtefälle***

Für Härtefälle, die sich aus diesen Richtlinien ergeben, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

**Art. 22** ***Unterpacht***

Der Pächter darf den Pachtgegenstand oder Teile davon nicht in Unterpacht geben. Bei der überbetrieblichen Zusammenarbeit handelt es sich nicht um Landabtausch oder Unterpacht.

**Art. 23** ***Landabtausch***

Ein gegenseitiger Landabtausch benötigt keine Bewilligung, sofern dieser nur für eine Kultur während einem Jahr Gültigkeit hat. Für längere Dauer entscheidet die LK.

**Art. 24** ***Vorgehen bei Streitigkeiten***

Streitigkeiten, die aus diesen Richtlinien und den Pachtverträgen entstehen, sind durch den Gemeinderat unter Einbezug eines Sachverständigen beizulegen.

Über Streitigkeiten, welche der Gemeinderat nicht beilegen kann, entscheidet der Richter am Ort.

**VII INKRAFTTRETEN****Art. 25** ***Diese Richtlinien treten mit der Genehmigung durch den Gemeinderat am 05.04.2016 in Kraft.***

Barga, April 2016

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Die Präsidentin:

Die Sekretärin: