

PACHTREGLEMENT



Bürgergemeinde Lütterswil - Gächliwil

November 2012

Reglement über die Verpachtung des Allmend- und Flurlandes der Bürger- und Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil

1. Begriff

Allmendland ist das sich im Eigentum der Bürgergemeinde befindende Land.

Flurland ist das sich im Eigentum der Einwohnergemeinde befindende Land.

2. Grundsatz

Mit diesem Reglement wird die Verpachtung von Allmend- und Flurland in der Gemeinde Lüterswil-Gächliwil geregelt (im Weiteren Allmendland genannt).

Mit der Verpachtung von Allmendland sollen folgende Ziele erreicht werden:

- a) Das Allmendland soll nachhaltig bewirtschaftet werden und so den kommenden Generationen erhalten bleiben.
- b) Mit der Verpachtung des Allmendlandes soll die Grundlage von bäuerlichen Familienbetrieben, die professionell geführt werden, verbessert werden.
- c) Die Verteilung soll nach dem Grundsatz der Gleichberechtigung aller Berechtigten erfolgen.
- d) Die Verpachtung erfolgt nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht.

3. Aufsicht und Verwaltung

Die Aufsicht und Verwaltung des Allmendlandes der Bürgergemeinde obliegt dem Bürgerrat.

Die Aufsicht und Verwaltung des Flurlandes der Einwohnergemeinde obliegt, mittels Vereinbarung ebenfalls dem Bürgerrat.

3.1 Befugnisse der zuständigen Behörde

Die zuständige Behörde hat folgende Aufgaben:

- a) Einteilung des Allmendlandes
- b) Ausschreibung und Verpachtung des Allmendlandes
- c) Abschluss der Pachtverträge
- d) Einholen von Bewilligungen für abgekürzte Pachtdauer
- e) Überwachung der ordnungsgemässen Bewirtschaftung des Allmendlandes
- f) Beschluss über die Kündigung von Pachtverträgen
- g) Aufsicht über das Allmendland

Die zuständige Behörde führt ein Verzeichnis über die Pachtverträge.

4. Gliederung und Nutzung des Pachtlandes

Das Allmendland der Bürgergemeinde ist grundsätzlich unveräusserlich. In Ausnahmefällen (z. B. finanzielle Notlage) kann es verkauft werden. Dazu braucht es einen 2/3 Mehrheitsbeschluss der Bürgergemeinde.

Eine allfällige Veräusserung des Flurlandes der Einwohnergemeinde unterliegt nicht diesem Reglement. Die Einwohnergemeinde veräussert ihr Flurland unter eigener Regie.

Die Gliederung und Nutzung des Pachtlandes wird im Anhang 1 zu diesem Reglement aufgeführt.

4.1 Dauerkulturen

Für Dauerkulturen benötigt der Pächter eine spezielle Bewilligung vom Bürgerrat, 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 Nachbarparzelle gewährleistet bleibt.

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

5. Anspruchsberechtigung

Grundsätzlich sind folgende Personen berechtigt, sich für die Verpachtung von Allmendland zu bewerben:

1. Der Betrieb des Pächters hat folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- a) Der Betriebsstandort ist in der Gemeinde Lüterswil-Gächliwil.
- b) Der Betrieb wird als selbständiger Betrieb im Sinne der landw. Begriffsverordnung geführt.
- c) Der Betrieb wird nach den Vorschriften des ökologischen Leistungsnachweises bewirtschaftet.

2. Der Pächter hat folgende persönliche Voraussetzungen zu erfüllen:

- a) Der Gesuchsteller ist landw. Ausgebildet (erfolgreicher Abschluss der Fähigkeitsprüfung/LAP2): Ausnahme: bisherige Pächter von Allmendland.
- b) Der Pächter hat das 65. Altersjahr noch nicht vollendet.
- c) Der Pächter bewirtschaftet seinen Betrieb auf eigene Rechnung.
- d) Der Pächter von Allmendland ist in erster Linie Bürger von Lüterswil-Gächliwil und in zweiter Linie ist er Einwohner von Lüterswil-Gächliwil.

- e) Für die Verpachtung des Flurlandes der Einwohnergemeinde sind pachtberechtigte Einwohner den pachtberechtigten Bürgern gleich zu stellen.
3. Erfüllt ein Bewerber für Allmendland die unter Punkt 1 und 2 genannten Voraussetzungen nicht, liegt es im Ermessen des Bürgerrates ihm Allmendland zu verpachten.

6. Zuteilung des Allmendlandes

6.1. Grundsätze

Wird Pachtland frei, wird es von der zuständigen Behörde zur Neuverpachtung im amtlichen Anzeiger ausgeschrieben. Anstelle einer Ausschreibung kann auch eine schriftliche Mitteilung an sämtliche Bewirtschafter, gemacht werden.

Die Interessenten haben sich schriftlich zu bewerben.

Die Festigung der Existenzgrundlage der Landwirtschaftsbetriebe steht im Vordergrund.

Grundsätzlich ist auf die Wünsche der Bewerber Rücksicht zu nehmen. Kommt keine Einigung zu Stande, entscheidet das Los.

Bewerber, die bei einer Vergabe Land zupachten können, haben bei der nächsten Pachtlandvergabe, sofern es noch andere Bewerber hat, erst in zweiter Linie Anspruch auf eine Zuteilung.

6.2. Betriebsgemeinschaften, Generationengemeinschaften, Geschwisterbetriebe

Bei Betriebsgemeinschaften werden die Partnerbetriebe einzeln beurteilt. Betriebsgemeinschaften haben nur Anrecht auf Neuzuteilungen, wenn jeder Betriebsgemeinschaftspartner die Bedingungen gemäss diesem Reglement erfüllt. Erreicht ein Betriebsgemeinschaftspartner die Altersgrenze, erlischt seine Pachtberechtigung.

Die Auflösung des Pachtverhältnisses und die Rückgabe des Pachtlandes erfolgt gemäss Ziffer 10 dieses Reglements.

Der Verbleibende hat kein Anrecht auf das Land des Gemeinschaftspartners.

Generationengemeinschaften und Geschwisterbetriebe gelten als ein Betrieb.

6.3 Auflösung des Pachtverhältnisses

Beim Ableben des Pächters, bei der Aufgabe des Betriebes, beim Erreichen des 65. Altersjahres des Pächters und beim Verkauf des Betriebes an Dritte erlischt die Pachtberechtigung. Beim Verlust der Pachtberechtigung erfolgt die Auflösung der Pachtverhältnisse und die Rückgabe des Pachtlandes gemäss Ziffer 10 dieses Reglements.

6.4 Realersatz

Bei Verlust von Allmendland/Bürgerland besteht kein Anrecht auf Realersatz.

7. Bewirtschaftung

7.1 Marchsteine 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 und Wege besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Für die Kosten haftet der Pächter. Verschmutzte Wege sind zu reinigen.

Fahrnisbauten, Grundwasserschächte, etc. müssen vom Bürgerrat bewilligt werden.

7.2 Schadenersatz

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

7.3 Landabtausch

Ein gegenseitiger Landabtausch muss dem Bürgerrat nicht gemeldet werden, sofern dieser nur für eine Kultur während einem Jahr Gültigkeit hat. Länger dauernde Landabtausche müssen jedoch dem Bürgerrat schriftlich gemeldet werden.

8. Ausschluss von der Pachtberechtigung

Wer Allmendlandpächter ist und eigenes Land wegverpachtet, hat keinen Anspruch auf die Pacht von Bürgerland.

Unterpacht ist nicht gestattet. Wer das gepachtete Allmendland nicht mehr selber bewirtschaften will oder kann, hat das Land sofort zurück zu geben.

9. Pachtdauer

Die Pachtverträge werden auf die Dauer von 6 Jahren abgeschlossen. Erfolgt keine Kündigung verlängert sich der Pachtvertrag nach den Bestimmungen des LPG um jeweils 6 Jahre.

Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

Alle Pachtverträge beginnen am 1. November des gleichen Jahres. Alle laufen am 31. Oktober des gleichen Jahres ab.

Fällt verpachtetes Land im Laufe einer Pachtperiode an die Verpächterin zurück, so wird die erste Pachtdauer des neuen Pächters um die verbleibende Restlaufzeit verlängert.

10. Vorzeitige Kündigung

In folgenden Fällen ist die Weiterführung des Pachtverhältnisses für die Bürgergemeinde unzumutbar und das Pachtverhältnis gestützt auf Art. 17 LPG auf 6 Monate zu kündigen:

- Wegzug des Pächters aus der Gemeinde
- Aufgabe der Landwirtschaft
- Verstösse gemäss Ziffer 8 dieses Reglements (Unterpacht, Verpachtung eigenes Land)
- Vollständiger Ausschluss von den Direktzahlungen für mehr als ein Jahr (Wiederholung von massiven Verstössen)

Der Pachtvertrag wird in diesem Fall unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf den nächstfolgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin gekündigt.

11. Pachtzinse

Die Pachtzinse werden gestützt auf die eidg. Pachtzinsverordnung festgelegt. Die zuständige Behörde entscheidet jeweils vor Beginn einer neuen Pachtperiode, ob die Pachtzinse neu festgelegt werden sollen. Ändern die Grundlagen für die Pachtzins-berechnung während einer Pachtperiode, entscheidet die zuständige Behörde, ob die Zinsen auf das nächstfolgende ganze Pachtjahr angepasst werden sollen.

Der Pachtzins ist alljährlich am 1. Oktober fällig, zahlbar innert 60 Tagen.

12. Zahlungsrückstand

Bei Zahlungsrückstand ist ein Verzugszins von 5% geschuldet zuzüglich allfälliger Kosten für Mahnung und Betreuung. Besteht der Zahlungsrückstand bis am 31. März des folgenden Jahres, so ist der Pachtvertrag auf das gleiche Datum aufgelöst. Diese Bestimmung, die sich nach Art. 21 LPG richtet, ist ohne zusätzliche Mahnung oder Kündigung anwendbar.

13. Eintrittsrecht des Hofnachfolgers

Übernimmt, der Ehepartner, der Nachkomme oder der Ehegatte des Nachkommens einen Betrieb in Pacht oder zu Eigentum, kann er in die bestehenden Pachtverträge eintreten, unter der Voraussetzung, dass er die persönlichen Voraussetzungen für die Pachtberechtigung erfüllt und diese gemäss Ziffer 5 dieses Reglements auch nachweisen kann.

14. Abgekürzte Pachtdauer

Erreicht ein Pächter vor Ende einer Pachtperiode das vollendete 65. Altersjahr, ist die Behörde verpflichtet mit ihm einen Pachtvertrag mit abgekürzter Pachtdauer abzuschliessen. Der Pachtvertrag ist durch das Amt für Landwirtschaft genehmigen zu lassen.

15. Schlussbestimmungen

Genehmigungsvermerk:

Jeder Pächter erteilt der Bürger-, resp. Einwohnergemeinde das Recht beim Erhebungsverantwortlichen der Gemeinde oder beim Amt für Landwirtschaft die nötigen Angaben einzufordern. (z.B. SAK, Feststellung der Pachtberechtigung gemäss Ziffer 5)

Dieses Reglement tritt mit Genehmigung durch die Bürgergemeindeversammlung in Kraft. Sämtliche bisher gültigen Reglemente und Beschlüsse werden dadurch aufgehoben.

Das Reglement über die Verpachtung des Allmend- und Flurlandes der Bürger- und Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil ist ein integrierter Bestandteil des Pachtvertrages.

Genehmigt durch die Bürgergemeindeversammlung vom 23. November 2012

Der Bürgerpräsident

Die Bürgerschreiberin

Urs Stöckli

Dora Schwab