

KERZERS

Ihre Gemeinde – Ihre Partnerin



Gemeinde Kerzers
Richtlinien
für die Zuteilung von
Gemeindepachtland

Art. 1 **Zweck**
Ziel der nachfolgenden Bestimmungen ist die Regelung der Zuteilung von gemeindeeigenem Pachtland an Pächter.

Art. 2 **Gesetzliche Grundlagen**

- das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 04. Oktober 1991,
- das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 04. Oktober 1985,
- das kantonale Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 24. Februar 1987,
- das Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR).

Art. 3 **Anspruchsberechtigung**

- ¹ Die Gemeinde Kerzers gibt nur an Personen Land in Pacht, welche in der Gemeinde ihren Betrieb selber oder in einer Zusammenarbeitsform wie Betriebsgemeinschaft, Generationengemeinschaft oder Betriebszweiggemeinschaft bewirtschaften und auch hier Wohnsitz haben.
- ² Gemeindeland erhalten nur Landwirte bis zum gesetzlichen AHV-Alter.
- ³ Ein potentieller Pächter von Gemeindepachtland muss mindestens eine Ausbildung (erfolgreich abgeschlossene Fähigkeitsprüfung oder höher) als Landwirt/in EFZ oder Gemüse Gärtner/in EFZ vorlegen können.
- ⁴ Vorrangig berücksichtigt werden in jedem Fall Betriebe, die Anspruch auf Ersatzflächen haben, die sich aufgrund planerischer oder struktureller Massnahmen ergeben, welche von der Gemeinde durchgeführt werden.
- ⁵ Nichtlandwirte haben je nach Verfügbarkeit von Gemeindepachtland Anrecht auf eine Parzelle bis maximal 20 Aren.
- ⁶ Berechtigt sind Landwirte welche mindestens 0.6 Standardarbeitskräfte (SAK) aufweisen und bei denen der Beschäftigungsgrad des Betriebsleiters an ausserbetrieblichen Tätigkeiten 50% nicht übersteigt.

- Massgebend für die Berechnung der Standardarbeitskräfte sind die Daten auf den Erhebungsformularen für die Direktzahlungen.
- Für die Beurteilung werden die durchschnittlichen Standardarbeitskräfte der letzten zwei Jahre vor Pachtbeginn nach Direktzahlungsverordnung beigezogen.
- Lohnarbeiten gelten nicht als ausserbetriebliche Tätigkeit.
- In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat auch eine andere Nutzung als die landwirtschaftliche verlangen oder bewilligen.

Art. 4

Zuteilung

- ¹ Betriebe, welche seit 2003 1 ha oder mehr Gemeindepachtland zugesprochen erhielten, müssen warten, bis alle interessierten und berechtigten Betriebe 1 ha oder mehr zugesprochen erhalten haben (1 Runde). Ist dies einmal der Fall, so beginnt jeweils eine nächste Runde.
- ² Pächter, die der Gemeinde noch fällige Pachtzinse aus einer vergangenen Pachtperiode schulden, sind von einer künftigen Pachtzuteilung ausgeschlossen.

Art. 5

Gemeinschaftsbetriebe und Geschwistergemeinschaften

- ¹ Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein.
- ² Von der zuständigen Behörde anerkannte Betriebsgemeinschaften, wo zwei oder mehrere Betriebe vorliegen, gelten als unabhängige Einzelbetriebe. Beim Pachtvertrag wird vermerkt, welchem BG-Partner das Land zugeteilt wurde.
- ³ Geschwistergemeinschaften gelten als ein Betrieb. Für die AHV-Altersbegrenzung gilt das Alter des jüngsten Partners.
- ⁴ Juristische Betriebe gelten als ein Betrieb.

Art. 6

Vertrag

Pachtverträge bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form.

Art. 7

Pachtdauer

- 1 Die Parzellen werden für die Dauer von 6 Jahren verpachtet. Erfolgt keine Kündigung, erneuert sich die Pachtdauer um weitere 6 Jahre.
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Landabtausch, Bewirtschaftung innerhalb der Bauzone, Erreichen der Altersgrenze usw.) mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde, kürzere Pachtdauern zu vereinbaren.
- 3 Gibt ein Pächter die Landwirtschaft auf, wird der Pachtvertrag nicht verlängert und das Gemeindepachtland fällt an die Gemeinde zurück.
- 4 Bei Pächtern ohne Betriebsnachfolge wird bei Erreichen des AHV-Rentenalters der Pachtvertrag nicht mehr verlängert und das Gemeindepachtland fällt an die Gemeinde zurück.
- 5 Mit Pächtern, die innerhalb einer neuen sechsjährigen Pachtperiode das AHV-Rentenalter erreichen, werden die Verträge nur bis Ende des Jahres geschlossen (jeweils der 30. November), in welchem sie das AHV-Rentenalter erreichen.
- 6 Begründete Ausnahmen, in Zusammenhang mit Nachfolgeregelungen, können auf Gesuch hin bewilligt werden.

Art. 8

Übernahme von Gemeindeland

- 1 Übergibt ein Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes die Bewirtschaftung des ganzen Betriebes anderen Personen, welche die Anforderungen gemäss Art. 3 erfüllen, kann der Übernehmer ein schriftliches Gesuch um Weiterpacht des Gemeindelandes einreichen. Der Gemeinderat entscheidet innerhalb von 3 Monaten über die Neuverpachtung.
- 2 Wird ein Betrieb zur Umgehung der Nebenerwerbsbegrenzung oder zur Umgehung des AHV-Rentenalters namentlich an den Ehepartner oder an andere Personen übertragen, besteht, insofern diese den Betrieb nicht selber bewirtschaftet, kein Anspruch auf Gemeindepachtland.

Art. 9

Verfahren

- 1 Wird Gemeindepachtland zur Neuverpachtung frei, entscheidet der Gemeinderat, auf Antrag der zuständigen

Kommission, über die direkte Zuteilung oder ob eine Verlosung durchzuführen ist.

- 2 Darauf werden alle anspruchsberechtigten Landwirte schriftlich informiert (zu verlosende Parzellen, Termin und Ort der Verlosung).
- 3 Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf Pachtland.

Art. 10

Beendigung der Pachtdauer

- 1 Die Kündigung eines Pachtvertrages hat schriftlich zu erfolgen.
- 2 Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr. Der Pachtvertrag muss auf den ortsüblichen Termin gekündigt werden.
- 3 Eine vorzeitige Kündigung aus wichtigen Gründen bleibt gemäss Art. 17 LPG vorbehalten.

Art. 11

Pachtzins

- 1 Der Pachtzins wird, nach den Richtlinien der kantonalen Pachtlandkommission, auf Antrag der zuständigen Kommission durch den Gemeinderat festgelegt.
- 2 Der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe bedarf der Bewilligung durch die zuständige kantonale Behörde.
- 3 Der jährliche Pachtzins ist am 30.11. fällig. Nach Ablauf der Zahlungsfrist von 30 Tagen werden ein Verzugszins sowie allfällige Inkassogebühren geschuldet.
- 4 Zudem wird der Pächter schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass das Pachtverhältnis aufgelöst wird, wenn der ausstehende Pachtzins nicht fristgerecht bezahlt wird.
- 5 Die Unterhaltsbeiträge der BVK sind im Pachtzins nicht enthalten und werden separat verrechnet.

Art. 12

Bewirtschaftung

- 1 Jeder Pächter ist verpflichtet, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch geregelte Fruchtfolge, sorgfältige Bearbeitung, zeitgemässe angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung.
- 2 Die Einschleppung und Verbreitung von Neophyten (Erdmandelgras, Waldsumpfkresse usw.) ist im Rahmen einer guten landwirtschaftlichen Praxis zu verhindern.
- 3 Jeder Pächter von Gemeindepachtland ist verpflichtet, jegliche Art von Neophyten unverzüglich der Gemeinde zu melden.

- 4 Der Gemeinderat kann Bewirtschaftungsbeschränkungen und andere Auflagen im Pachtvertrag regeln.

Art. 13

Unterhalt

- 1 Beim Pflügen und bei anderen Arbeiten sind Marchsteine, Drainageanlagen, Bewässerungsanlagen, Schächte und Wege besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben.
- 2 Das Bankett von mindestens 50 cm gehört zum Weg und darf nicht umgepflügt oder beschädigt werden.
- 3 Für vom Pächter verursachte und nicht wiederhergestellte Schäden kann die Gemeinde die Wiederherstellung auf seine Kosten veranlassen.

Art. 14

Terrainveränderungen

Geländeveränderungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Ab- und Aufhumusierung, Niveaueausgleichungen und Bodenaufwertungen jeglicher Art, sind meldepflichtig.

Art. 15

Dauerkulturen

- 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 bei ordentlichem oder vorzeitigem Pachtende keine Ansprüche auf Entschädigung von Restkulturen oder sonstigen Installationen. Das Abräumen einer Dauerkultur muss der Pächter vor Ablauf des Pachtvertrages vornehmen, falls der neue Pächter darauf besteht.
- 4 Kommt der Pächter seiner Pflicht zum Abräumen des Pachtlandes nicht nach, wird die Räumung durch die Gemeinde vorgenommen und dem Pächter in Rechnung gestellt.

Art. 16

Bodenleitungen und Drainagen

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

- 2 Auf ein Gesuch hin kann der Gemeinderat einem interessierten Pächter die Erstellung von Drainagen bewilligen. Ebenfalls auf Gesuch kann dafür die Gemeinde die Kosten übernehmen.

Art. 17

Unterpacht / Kurzfristige Nutzung durch Dritte / Landabtausch

- 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 die Mithilfe bei der Bewirtschaftung).
- 2 Überbetriebliche Zusammenarbeitsformen von Betrieben, welche die Zuteilungskriterien erfüllen sind davon ausgenommen.
- 3 Ein einjähriger Landabtausch ist nicht meldepflichtig.
- 4 Stellt ein Pächter ein gepachtetes Grundstück einem Landwirt für eine landwirtschaftliche Zwischennutzung mit einer Zweitkultur zur Verfügung, so ist dies keine Unterpacht und demzufolge erlaubt.

Art. 18

Gemeinsame Bewirtschaftung

Überbetriebliche Zusammenarbeitsformen von Betrieben, welche die Zuteilungskriterien erfüllen, dürfen das Pachtland gemeinsam bewirtschaften (Bewirtschaftungspflicht analog Art. 21a BLP von 1986).

Art. 19

Härtefälle

In Härtefällen (sozialer oder wirtschaftlicher Natur) kann der Gemeinderat Ausnahmen zu den Artikeln vorliegender Bestimmungen gestatten.

Art. 20

Widerhandlungen

Der Gemeinderat behält sich das Recht vor, den Pachtvertrag vorzeitig zu kündigen, wenn der Pächter die Bestimmungen des Pachtvertrages sowie vorliegende Richtlinien missachtet.

Art. 21

Zivilrechtliche Streitigkeiten

Streitigkeiten zivilrechtlicher Natur betreffend Pachtverträge beurteilt der ordentliche Zivilrichter am Wohnsitz des Beklagten oder beim Richter am Ort, wo das Pachtobjekt liegt.

Art. 22

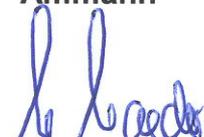
Schlussbestimmungen

- 1 Vorliegende Richtlinien ersetzen die Pachtrichtlinien vom 16. März 2016.
- 2 Vorliegende Richtlinien treten mit ihrer Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Genehmigt durch den Gemeinderat am 20. September 2021

GEMEINDERAT KERZERS

Ammann


Martin Maeder



Gemeindeschreiber


Erich Hirt