

Reglement

über die Pachtlandvergabe der Gemeinde Meisterschwanden

Der Gemeinderat Meisterschwanden erlässt, gestützt auf

- das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985;
 - das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966;
 - Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR) vom 30. März 1911;
 - und das Landwirtschaftsgesetz des Kantons Aargau (LwG AG) vom 13. Dezember 2011
- nachstehendes Reglement:

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Alle Personen- und Funktionsbezeichnungen beziehen sich gleichermassen auf beide Geschlechter. Für «Ortsbürger- und Einwohnergemeinde» wird im Text der Begriff «Gemeinde» verwendet.

Art. 2

¹ Der Gemeinderat Meisterschwanden regelt in diesem Reglement die Grundsätze, die Kriterien und den Ablauf für die Vergabe von Pachtland der Gemeinde an die landwirtschaftlichen Betriebe.

² Durch die Anwendung dieser Richtlinien soll eine sinnvolle Pachtlandvergabe der nutzbaren Fläche für die Landwirtschaft ermöglicht werden. Zudem soll der ganze Zuteilungsprozess die gewünschte Transparenz erhalten.

³ Soweit dieses Reglement keine Bestimmungen enthält, gelten sinngemäss die Bestimmungen aus dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) bzw. aus dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) bzw. aus dem Obligationenrecht (OR).

Art. 3

Die Vergabe von landwirtschaftlich genutztem Pachtland erfolgt durch den Gemeinderat immer abschliessend. Dieser kann die Entscheidungskompetenz delegieren.

2. Bestimmungen und Verfahren für die Vergabe

Art. 4

Mit der Vergabe von gemeindeeigenem Pachtland will die Gemeinde die ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe unterstützen, damit diese im wirtschaftlichen Umfeld besser bestehen können.

Art. 5

Das Gemeindeland wird in der Regel parzellenweise verpachtet. Grosse Parzellen können aber ausnahmsweise aufgeteilt werden. Dabei soll auf eine sinnvolle und minimale Zerstückelung geachtet werden.

Art. 6

¹ Die Zuteilung der Pachtflächen erfolgt gemeinschaftlich durch die ortsansässigen Landwirte. Die kommunalen Erhebungsstelle Landwirtschaft (KEL) übernimmt dabei die Verhandlungsführung. Dazu verbunden erhält die KEL die entsprechenden Verhandlungskompetenzen.

² Der ausgearbeitete Vorschlag muss bei Verhandlungsabschluss und Einigung durch alle Landwirte und der KEL unterzeichnet werden. Die Gemeinde übernimmt anschliessend den ausgearbeiteten Vorschlag und setzt die Höhe des Pachtzinses und bei Bedarf eine andere Laufzeit fest.

Art. 7

Damit Pachtland erhalten werden kann, sind folgende Anforderungen kumulativ zu erfüllen:

- a) Pachtberechtigt sind Eigentümer von landwirtschaftlichen Betrieben und Betriebsgemeinschaften, die im Gemeindegebiet ansässig und steuerpflichtig sind. Pächter haben ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde.
- b) Weder der Betrieb, die Betriebsgemeinschaft noch der Pächter haben finanzielle Ausstände gegenüber der Gemeinde.
- c) Der Pächter erbringt den Nachweis, dass voraussichtlich während der gesamten Pachtdauer der gesamtbetriebliche Arbeitszeitbedarf nicht unter einem bestimmten SAK-Wert (Standardarbeitskraft) gemäss Art. 3 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV) des Bundes fallen wird. Der Wert bestimmt jeweils der Gemeinderat Meisterschwanden (aktuell liegt er bei 0.8 SAK).

Bei Betriebsgemeinschaften, bei denen nicht alle Betriebe in Meisterschwanden ansässig sind, werden nur die Betriebe in der Gemeinde allein, ohne Zurechnung der auswärtigen Betriebe, beurteilt.

In offensichtlichen Härtefällen oder wo diese Anwendung unangemessen ist, kann der Gemeinderat Anpassungen vornehmen. Die KEL ist bei einer Anwendung zur Mitarbeit einzuladen.

- d) Der Pächter hat kein eigenes Land an Dritte verpachtet. Ausgenommen bleibt der Abtausch für eine bessere Bewirtschaftung.
- e) Der Pächter erbringt den Nachweis für die Berechtigung zum Bezug von Direktzahlungen und den ökologischen Leistungsnachweis (Art. 12-25 Direktzahlungsverordnung).
- f) Das Erfüllen der Gewässerschutz- und Tierschutzvorschriften sind gesichert.
- g) Der Pächter bezieht keine AHV-Rente. Wird ein Pächter während der gesetzlichen Pachtperiode das ordentliche AHV-Rentenalter erreichen, so wird mit ihm ein Pachtvertrag mit verkürzter Dauer bis zum Rentenalter abgeschlossen. Dieser muss von der Landwirtschaft Aargau genehmigt werden.
- h) Der Pächter bezieht keine Vollinvalidenrente.

3. Pachtvertrag und Pachtzins

Art. 8

Für die Ausfertigung des Pachtvertrages ist die Vorlage der Landwirtschaft Aargau zu verwenden.

Art. 9

Die Gemeinde wird (gemäss dem Standard) die Pachtdauer auf sechs Jahren festlegen. In begründeten Ausnahmefällen kann aber abgewichen werden. Bei einer Pachtdauer unter sechs Jahren ist von der Landwirtschaft Aargau eine Bewilligung einzuholen.

Art. 10

Wird der Vertrag nicht termingerecht gekündigt, verlängert er sich stillschweigend um weitere sechs Jahre (Art. 8 LPG).

Art. 11

¹ Das Pachtland darf nicht unterverpachtet werden. Ausnahmen bleiben Landabtausch zwecks Arrondierung (kurze Wege), Nachfolgeregelungen, Bewirtschaftungsverbesserung und Fruchtfolgeplanungen.

² Zudem ist bei einem Landabtausch die Zustimmung der Gemeinde erforderlich (Art. 21a Abs. 2 LPG).

³ Dem Pächter wird gestattet, die Bewirtschaftungspflicht mittels Angestellten, Beauftragten (Lohnunternehmer) oder mittels Gemeinschaftsvertrag (Generationenvertrag, Betriebsgemeinschaft) unter Berücksichtigung der Anforderungskriterien vorzunehmen.

⁴ Die Stellung des Pächters bleibt dabei unberührt. Er allein trägt die Verantwortung für das Pachtland.

Art. 12

¹ Bei einer Betriebsnachfolge oder Betriebsübergabe geht der Pachtvertrag auf den Betriebsnachfolger über, sofern die erwähnten Bedingungen vollumfänglich erfüllt werden.

² Der neue Besitzer hat der Gemeinde bis drei Monate vor dem Zeitpunkt der Betriebsnachfolge bzw. Betriebsübernahme schriftlich mitzuteilen, dass er die Bedingungen vollumfänglich erfüllt und in den bestehenden Vertrag eintreten wird. Die entsprechenden Belege sind der Gemeinde einzureichen.

Art. 13

Bei Aufgabe eines Betriebs ist das Pachtland zur Neuverpachtung zurückzugeben.

Art. 14

¹ Der Gemeinderat legt den Pachtzins innerhalb der Richtlinien des landwirtschaftlichen Pachtrechtes fest. Entsprechende Schätzungen können als Basis dienen.

² Der Pachtzins wird spätestens auf Ende des Pachtjahrs fällig.

³ Ist der Pächter während der Pachtzeit mit einer Zinszahlung im Verzug, so kann die Gemeinde schriftlich ermahnen, dass der Pachtvertrag auf sechs Monate hin aufgelöst wird, wenn der ausstehende Zins nicht binnen 30 Tagen (Gesetz) bezahlt wird (Art. 21 LPG).

Art. 15

Erfüllt ein Pächter die Anforderungskriterien nicht mehr, ist die Gemeinde umgehend und schriftlich in Kenntnis zu setzen. Die Gemeinde wird anschliessend das Pachtverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin auflösen.

Art. 16

¹ Die Gemeinde kann die Einhaltung der Anforderungskriterien in eigenen Abständen überprüfen.

² Die Pächter sind verpflichtet, der Gemeinde wahrheitsgetreu Auskunft zu geben.

4. Bewirtschaftung und Veränderung an Pachtland

Art. 17

Die Nutzung bezieht sich auf die fachgerechte Bewirtschaftung. Gegen Pächter, welche dieser Vorschrift nicht nachkommen, sind die Bestimmungen des Pachtrechtes (Art. 229 OR resp. Art. 22b Buchstabe a LPG) anzuwenden. Sie haften auch für allfällige Schäden bei der Neuverpachtung.

Art. 18

¹ Vorhandene Gewächse sind im letzten Pachtjahr durch die bisherigen Pächter auf den Pachtgrundstücken zu belassen und bis 1. November (Ende der Pachtdauer) zu ernten.

² Bearbeitet der abgehende Pächter sein Pachtland nach der Ernte nicht mehr, ist der neue Pächter berechtigt, das Pachtland (ungeachtet des Pachttermins von 1. November) zu seinem Nutzen und Vorteil zu tun.

Art. 19

Wenn ein Pächter Hecken anlegen, Bäume pflanzen oder entfernen will, benötigt er dafür eine Zustimmung der Gemeinde. Bewilligungsfrei sind nur Anpflanzung von Bäumen aufgrund eines kommunalen Förderprogramms.

Art. 20

Das Ausgraben von Erde, Sand, Lehm und Kies, sowie anderweitige Veränderungen an Grundstücken sind grundsätzlich untersagt. Vorbehaltlich einer Ausnahmegenehmigung durch die Gemeinde. Entwässerungsanlagen sind von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

5. Schlussbestimmungen**Art. 21**

Die Gemeinde kann das vorliegende Reglement anpassen und mit weiteren Bestimmungen ergänzen.

Art. 22

¹ Die aktuellen Pachtverträge gelten auch mit Inkrafttreten dieses Reglements weiter.

² Pächter, die per 1. Januar 2022 (Zeitpunkt der Inkraftsetzung) die Anforderungskriterien nicht erfüllen, dürfen das Pachtland noch bis zu ihrer Pensionierung bewirtschaften. Längstens aber bis zum nächsten regulären Kündigungstermin.

Art. 23

¹ Dieses Reglement wurde vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 1. November 2021 genehmigt.

² Das Reglement tritt am 1. Januar 2022 in Kraft.

³ Sämtlichen Pächtern (Stand 1. November 2021) sei das neue Reglement in Kenntnis zu bringen.

Namens des Gemeinderates

Ulrich Haller
Gemeindepräsident



Michael Grauwiler
Gemeindeschreiber