



Richtlinien für die Verpachtung von Landwirtschaftsland

für die

Einwohnergemeinde Wikon

vom 01. Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen.....	3
	Art. 1 Geltungsbereich.....	3
	Art. 2 Zuständigkeiten.....	3
II.	Anforderungen an Pächter bzw. Pächterin und Betriebe	3
	Art. 3 Standort Betrieb und Wohnsitz.....	3
	Art. 4 Betriebe	4
	Art. 5 Überbetriebliche Zusammenarbeit	4
	Art. 6 Person des Pächters bzw. der Pächterin.....	4
	Art. 7 Besitzstand für bisherige Pächter bzw. Pächterin.....	5
III.	Auswahl Pächter bzw. Pächterin und Zuteilung Pachtland	5
	Art. 8 Neuvergaben von Pachtland	5
	Art. 9 Entscheid durch Gemeinderat.....	5
IV.	Pachtverträge.....	6
	Art. 10 Pachtvertragsvorlage SBV	6
	Art. 11 Verkürzte Pachtdauer	6
V.	Bewirtschaftung	6
	Art. 12 Ordentliche und nachhaltige Bewirtschaftung	6
	Art. 13 Überbetriebliche Zusammenarbeit	7
	Art. 14 Keine Unterpacht	7
	Art. 15 Unterhalt	7
VI.	Beendigung.....	7
	Art. 16 Kündigung.....	7
	Art. 17 Rücknahmeprotokoll	7
VII.	Schlussbestimmungen	8
	Art. 18 Abweichung in wichtigen Fällen	8
	Art. 19 Inkrafttreten.....	8

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Diese Richtlinie gelten bei der Verpachtung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Eigentum der Gemeinde Wikon.
- ² Die Richtlinien gelten nicht für die Verpachtung der Grundstücke des Landwirtschaftsbetriebes Grazihof als Gesamtbetrieb.
- ³ Soweit diese Richtlinien keine Bestimmungen enthalten, gelten sinngemäss die Bestimmungen des LPG und des OR.

Art. 2 Zuständigkeiten

- ¹ Zuständig für die Umsetzung der Richtlinien ist der Gemeinderat oder die laut Kompetenzordnung der Gemeinde zuständige Stelle.
- ² Die Aufgaben des Gemeinderates sind insbesondere:
 - a. fristgerechte Rücknahme freiwerdende Pachtflächen
 - b. Prüfen einer Zusammenlegung von Pachtflächen
 - c. Ausschreibung Neuvergabe und öffentliche Publikation
 - d. Auswahl neuer Pächter bzw. neue Pächterin
 - e. Abschluss Pachtvertrag
 - f. Rechnungsstellung Pachtzins
 - g. Überprüfung Einhaltung Vertragsvorschriften
 - h. Kündigung Vertragsverhältnis
 - i. Überwachen der Bewirtschaftungsdauer – rechtzeitige Kündigung vor Erreichen des AHV-Alters
- ³ Der Gemeinderat kann für bestimmte Arbeiten eine Kommission oder eine Arbeitsgruppe einsetzen oder Aufgaben an die Gemeindeverwaltung delegieren. Massgebend ist die Kompetenzordnung der Gemeinde Wikon.

II. Anforderungen an Pächter bzw. Pächterin und Betriebe

Art. 3 Standort Betrieb und Wohnsitz

- ¹ Der Pächter bzw. die Pächterin hat dauernden Wohnsitz in der Gemeinde Wikon.
- ² Soweit zweckmässig, liegt das Betriebszentrum des Landwirtschaftsbetriebes dauernd in der Gemeinde Wikon.
- ³ Bei der Zuteilung von Pachtland wird auf die Lage des Pachtlandes zum Betriebszentrum Rücksicht genommen.
- ⁴ Falls kein Selbstbewirtschafter oder Selbstbewirtschafterin mit Wohnsitz in der Gemeinde Wikon in Frage kommt, können auch Pächter oder Pächterinnen mit Wohnsitz ausserhalb der Gemeinde Wikon berücksichtigt werden.

Art. 4 Betriebe

- ¹ Der Pächter oder die Pächterin ist Selbstbewirtschafter eines Landwirtschaftsbetriebes und setzt mehr als die Hälfte seiner eigenen Arbeitskraft auf dem Betrieb ein. Personengemeinschaften (z. B. Generationen- und Geschwistergemeinschaften), oder juristische Personen die einen Betrieb bewirtschaften, gelten als ein Pächter bzw. Pächterin.
- ² Mehrere Betriebe eines Pächters oder einer Pächterin gelten als ein Betrieb.
- ³ Der Landwirtschaftsbetrieb des Pächters oder der Pächterin erfüllt die Anforderungen für Direktzahlungen.
- ⁴ Der Betrieb weist mindestens 0.5 Standardarbeitskräfte (SAK) auf und ist direktzahlungsberechtigt
- ⁵ Das Pachtland darf insgesamt nicht mehr als 50 % des Gesamtbetriebes umfassen. Eine längerfristige Existenz des Betriebes soll auch ohne das Pachtland der Gemeinde gesichert sein.

Art. 5 Überbetriebliche Zusammenarbeit

- ¹ Arbeitet der Pächter oder die Pächterin in einer Betriebsgemeinschaft mit einem anderen Betrieb zusammen, hat er oder sie allein mit seinem Betrieb die Anforderungen als Pächter bzw. als Pächterin zu erfüllen.
- ² Wird die Bewirtschaftung des Pachtlandes hauptsächlich durch den Betriebsgemeinschaftspartner ausgeführt, hat dieser die Anforderungen an Pächter bzw. Pächterin und an den Betrieb zu erfüllen. Können die Anforderungen durch den Betriebsgemeinschaftspartner nicht erfüllt werden, ist der Pachtvertrag auf das Ende der laufenden Pachtperiode zu kündigen.
- ³ Bestehen Zweifel, ob die Anforderungen noch erfüllt werden, kann der Gemeinderat beim Pächter bzw. der Pächterin die entsprechenden Angaben einfordern.

Art. 6 Person des Pächters bzw. der Pächterin

- ¹ Der Pächter oder die Pächterin erfüllt die folgenden Anforderungen:
 - a) ist beitragsberechtigt für Direktzahlungen;
 - b) der Tierbestand darf nicht von der Pachtfläche abhängig sein.
Ausnahmen gemäss Art. 11 sind ausgenommen;
- ² Falls der Pächter oder die Pächterin die Anforderungen nicht mehr erfüllt, kann der Pachtvertrag auf das nächste ordentliche Ende der laufenden Pachtperiode gekündigt werden. Der Pächter oder die Pächterin ist vor dem Versand der Kündigung anzuhören.
- ³ Ein neuer Pächter oder eine neue Pächterin hat nur die Erfüllung von denjenigen Anforderungen nachzuweisen, die ihm bzw. ihr möglich sind.
- ⁴ Die Anforderungen an den Betrieb und den Pächter oder die Pächterin werden in einem separaten Punktesystem beurteilt.

Art. 7 Besitzstand für bisherige Pächter bzw. Pächterin

- ¹ Den bisherigen Pächtern bleibt ihr Pachtland zugeteilt, sofern sie mit ihrem Betrieb die Anforderungen erfüllen.
- ² Übergibt ein Pächter oder eine Pächterin den Landwirtschaftsbetrieb an ein Mitglied seiner Familie (Ehefrau, Ehemann, Kind) oder sonst angehörige oder verwandte Personen (Partner, Partnerin, Nichte, Neffe usw.), treten die Übernehmer in das laufende Pachtverhältnis ein. In Ausnahmefällen (z. B. bis zum Abschluss der Ausbildung) kann der Gemeinderat eine Übergangsfrist für den Antritt der Pacht einräumen.

III. Auswahl Pächter bzw. Pächterin und Zuteilung Pachtland

Art. 8 Neuvergaben von Pachtland

- ¹ Neuvergaben von Pachtland erfolgen:
 - a. bei Auflösung des Betriebes des bisherigen Pächters oder der bisherigen Pächterin;
 - b. bei Rücknahme von verpachteten Flächen nach einer Kündigung.
- ² Vor der Neuvergabe wird insbesondere bei kleineren Flächen geprüft, ob die Pachtfläche mit anderer Pachtfläche der Gemeinde zusammengelegt werden kann, sodass eine rationellere Bewirtschaftung möglich ist.
- ³ Eine Neuvergabe von Pachtland wird den bisherigen Pächtern oder bisherigen Pächterin und den weiteren Landwirten und Landwirtinnen mit Wohnsitz in der Gemeinde im Mitteilungsblatt der Gemeinde angekündigt. Bestandteil der Ankündigung ist die Bezeichnung des Grundstückes, deren bisherige Bewirtschaftung und allfällige spezielle Bewirtschaftungsanforderungen.
- ⁴ Interessenten und Interessentinnen melden ihr Interesse innert der gesetzten Frist mit Deklaration ihrer Verhältnisse zu den Anforderungen, den bisherigen Betriebsdaten sowie mit der Angabe der beabsichtigten Bewirtschaftung des Pachtlandes.
- ⁵ Kann aufgrund der ersten Ankündigung keine Vergabe erfolgen, wird das Pachtland in regionalen Publikationen öffentlich ausgeschrieben mit dem Vermerk, dass sich auch interessierte Landwirte mit Wohnsitz ausserhalb der Gemeinde Wikon bewerben können.

Art. 9 Entscheid durch Gemeinderat

- ¹ Der Gemeinderat entscheidet über die Auswahl des Pächters oder der Pächterin. Er kann die Entscheidungskompetenz an eine andere Stelle der Verwaltung delegieren.
- ² Bewerben sich mehr als ein Pächter oder eine Pächterin für eine Pachtfläche, wird der geeignete Pächter oder die geeignete Pächterin mit dem nachfolgenden Bewertungssystem bestimmt.

Die folgenden Teilkriterien werden mit eins bis fünf Punkten bewertet:

- a. Pächter oder Pächterinnen, die bisheriges Pachtland in ähnlicher Grösse und Beschaffenheit der Gemeinde abgeben müssen, dass die Gemeinde anderweitig benötigt;

- b. Pächter oder Pächterinnen, die bisher nur wenig Pachtland der Gemeinde bewirtschaften (weniger als 3 ha);
- c. Der Pächter oder die Pächterin hat keine finanziellen Ausstände gegenüber der Gemeinde oder deren Eigenwirtschaftsbetrieben;
- d. Pächter oder Pächterinnen, die einen Betrieb von mindestens 0.5 SAK aufweisen.

Die folgenden Teilkriterien werden mit eins bis drei Punkten bewertet:

- a. Pächter oder Pächterinnen, die an die Pachtlandfläche angrenzend Land bewirtschaften;
 - b. Pächter oder Pächterinnen, deren Betriebszentrum in der Nähe des Pachtlandes liegt.
 - c. Der Pächter oder die Pächterin beteiligt sich an einem Dienst für die Allgemeinheit.
- ³ Der Gemeinderat teilt den Entscheid den Bewerbern und Bewerberinnen schriftlich mit. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Pachtland der Gemeinde und somit auch kein Rechtsmittel.
- ⁴ Wenn alle Landwirte und Landwirtinnen mit Wohnsitz in der Gemeinde, die die Anforderungen als Pächter oder Pächterin erfüllen, einen gemeinsam unterzeichneten Vorschlag über die Zuteilung der Pachtflächen einreichen, kann der Gemeinderat in Abweichung dieser Richtlinien die Pachtflächen gemäss Vorschlag zuteilen.

IV. Pachtverträge

Art. 10 Pachtvertragsvorlage SBV

- ¹ Der Gemeinderat schliesst mit dem Pächter oder der Pächterin einen schriftlichen Pachtvertrag auf Basis des Mustervertrages des Schweizer Bauernverbandes ab.

Art. 11 Verkürzte Pachtdauer

- ¹ Falls ein Pächter oder eine Pächterin während einer ordentlichen Pachtdauer das AHV-Alter erreichen sollte, ist der Pachtvertrag rechtzeitig zu kündigen und anschliessend ein verkürzter Pachtvertrag bis zum Erreichen des AHV-Alters abzuschliessen. Ausnahmsweise kann auf eine Kündigung verzichtet werden, wenn die Nachfolge gesichert ist, der Nachfolger oder die Nachfolgerin aber noch in der Ausbildung ist.

V. Bewirtschaftung

Art. 12 Ordentliche und nachhaltige Bewirtschaftung

- ¹ Die ordentliche und nachhaltige Bewirtschaftung entspricht den Bestimmungen des Pachtvertrages sowie der sorgfältigen ortsüblichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nach den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen und der guten landwirtschaftlichen Praxis.
- ² Die Pflanzung von Dauerkulturen und die Errichtung von Bauten und Anlagen sind nicht erlaubt.
- ³ Das Einwachsen von Wald auf die landwirtschaftliche Nutzfläche ist zu verhindern.

- 4 In begründeten Fällen kann der Gemeinderat zusätzliche Bewirtschaftungsvorschriften im Pachtvertrag festhalten.
- 5 Hält der Pächter oder die Pächterin die Bestimmungen zur Bewirtschaftung nicht ein, ist er oder sie schriftlich auf die Einhaltung seiner Pflichten hinzuweisen. Im Wiederholungsfall kann der Gemeinderat den Pachtvertrag auf den ordentlichen Termin, allenfalls aber auch aus wichtigen Gründen vorzeitig gemäss Art. 17 LPG, kündigen.

Art. 13 Überbetriebliche Zusammenarbeit

- 1 Bei der überbetrieblichen Zusammenarbeit in der Bewirtschaftung des Pachtlandes bleibt der Pächter oder die Pächterin für die Einhaltung der Pachtvertragsbestimmungen verantwortlich.

Art. 14 Keine Unterpacht

- 1 Der Gemeinderat bewilligt eine Unterpacht nur in begründeten Fällen und wenn keine andere Möglichkeit besteht.
- 2 Die temporäre Weitergabe für Zwecke der Fruchtfolge oder für Zwischenkulturen für einzelne Jahre ist nach Rücksprache mit der Verpächterin erlaubt.

Art. 15 Unterhalt

- 1 Der Gemeinderat sorgt dafür, dass dem Pächter oder der Pächterin die Unterhaltungspflichten bekannt sind (z. B. Unterhalt von Entwässerungsleitungen, Sauberkeit von Strassen- und Wege usw.).
- 2 Die Unterhaltungspflicht richtet sich nach den Bestimmungen des Pachtvertrages und des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht.

VI. Beendigung

Art. 16 Kündigung

- 1 Pachtverträge sind ordentlich auf das Ende der laufenden Pachtperiode zu kündigen, wenn:
 - a. der Pächter oder die Pächterin die Anforderungen nicht mehr erfüllt;
 - b. Anordnungen des Gemeinderates nicht erfüllt;
 - c. während der nächsten Pachtperiode das AHV-Alter erreichen würde.
- 2 Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

Art. 17 Rücknahmeprotokoll

- 1 Bei Pachtende ist zusammen mit dem Pächter oder der Pächterin ein Rücknahmeprotokoll zu erstellen.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 18 Abweichung in wichtigen Fällen

- ¹ Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Bestimmungen dieser Richtlinien abweichen.

Art. 19 Inkrafttreten

- ¹ Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 07.06.2022 beschlossen und treten am 01.01.2023 in Kraft.

Wikon, 07.06.2022

Gemeinderat Wikon



Dr. iur. Michaela Tschuor
Gemeindepräsidentin



Martina Winiger
Gemeindeschreiberin

