



**Einwohner-und Ortsbürgergemeinde
Oberkulm**

Reglement über die Pachtlandvergabe

gültig ab 15. August 2018

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	Seite
1	Sprachform	3
2	Gegenstand	3
3	Zuständigkeit	3
II.	BESTIMMUNGEN UND VERFAHREN FÜR DIE VERGABE	
4	Zweck der Vergabe	3
5	Anspruch	3
6	Aufteilung des Gemeindelandes	3
7	Ausschreibung	3/4
9	Kriterien für die Vergabe	4
10	Vergabe-Entscheid	4
III.	PACHTVERTRAG UND PACHTZINS	
11	Pachtvertrag	5
12	Pachtdauer	5
13	Automatische Verlängerung	5
14	Unterpacht	5
15	Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme	5
16	Betriebsaufgabe	5
17	Pachtzins, Fälligkeit und Verzug	5/6
18	Informationspflicht	6
19	Periodische Überprüfung	6
IV.	BEWIRTSCHAFTUNG UND VERÄNDERUNG AN PACHTLAND	
20	Nutzen und Haftung	6
21	Hecken und Bäume	6
22	Ausgrabungen und Veränderungen	6
IV.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
23	Übergangsrecht	6
24	Inkraftsetzung	7

Der Gemeinderat Oberkulm erlässt gestützt auf das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG), das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), das kantonale Landwirtschaftsgesetz und das Obligationenrecht (OR) das nachstehende Reglement:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1 Sprachform

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

2 Gegenstand

Der Gemeinderat von Oberkulm regelt im Folgenden die Grundsätze, die Kriterien und den Ablauf für die Vergabe von gemeindeeigenem Pachtland an landwirtschaftliche Betriebe.

Durch die Anwendung dieser Richtlinien soll eine transparente Zuteilung des Pachtlandes an die Pächter sichergestellt werden.

Soweit dieses Reglement keine Bestimmungen enthält, gelten sinngemäss die Bestimmungen des LPG, NHG und OR.

3 Zuständigkeit

Die Vergabe von landwirtschaftlich genutztem Pachtland erfolgt durch den Gemeinderat. Er kann für die vorbereitenden Arbeiten einen Ausschuss bestimmen.

II. BESTIMMUNGEN UND VERFAHREN FÜR DIE VERGABE

4 Zweck der Vergabe

Mit der Vergabe von gemeindeeigenem Pachtland unterstützt die Gemeinde ortsansässige Bauern, um im wirtschaftlichen Umfeld besser bestehen zu können.

5 Anspruch

Es besteht kein Anspruch auf Zuteilung von Pachtland.

6 Aufteilung des Gemeindelandes

Das Gemeindeland wird parzellenweise verpachtet. Dabei wird auf eine minimale Zerstückelung geachtet.

7 Ausschreibung

7.1 Die zur Verteilung stehenden Pachtflächen werden durch den Gemeinderat im amtlichen Publikationsorgan, am öffentlichen Anschlagbrett und auf der Gemeindehomepage ausgeschrieben.

- 7.2 Bewerber, welche die Kriterien gemäss Art. 9 erfüllen, melden ihr Interesse schriftlich auf dem vorgeschriebenen Formular bei der Gemeindeverwaltung bis zum angegebenen Anmeldetermin an.
- 7.3 Zu spät eingereichte oder unvollständig ausgefüllte Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.
- 7.4 Erfolgt auf die erste Ausschreibung keine Vergabe, wird das Pachtland ein zweites Mal, mit dem Vermerk „2. Ausschreibung“ öffentlich ausgeschrieben.

8 Anhörung

Interessieren sich mehrere Bewerber für eine Pachtfläche, so kann der Gemeinderat eine Anhörung durchführen.

9 Kriterien für die Vergabe

Damit an einen Bauern Gemeindepachtland vergeben werden kann, müssen die folgenden Kriterien erfüllt sein:

- a. Pachtberechtigt sind landwirtschaftliche Betriebe und Betriebsgemeinschaften, die in Oberkulm ihren Wohn- und Steuersitz haben.
- b. Betriebsgemeinschaften, bei denen nicht alle Betriebe in Oberkulm ansässig sind, sind nicht pachtberechtigt.
- c. Der Pächter hat keine finanziellen Ausstände gegenüber der Gemeinde Oberkulm.
- d. Der Pächter hat kein eigenes Land an Dritte verpachtet.
- e. Der Pächter bewirtschaftet das Land selbst.
- f. Der Pächter erbringt den Nachweis für die Berechtigung zum Bezug von Direktzahlungen und den ökologischen Leistungsnachweis (Art. 12-25 Direktzahlungsverordnung).
- g. Das Erfüllen der Gewässerschutzvorschriften ist gesichert.
- h. Der Pächter muss nachweisen, dass die Standardarbeitskräfteeinheiten (SAK) gemäss Definition der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe (Kapitel 2, Artikel 3) mindestens 0,75 SAK betragen. Stichtag ist jeweils der 31.12. des Vorjahres.
- i. 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 Landwirtschaft Aargau, Aarau, genehmigen werden.
- j. Der Pächter bezieht keine Vollinvalidenrente.

10 Vergabe-Entscheid

Der Gemeinderat entscheidet abschliessend über die Pachtlandvergabe.

III. PACTHVERTRAG UND PACTHZINS

11 Pachtvertrag

Für die Ausfertigung des Pachtvertrages wird das offizielle Formular des Schweizerischen Bauernverbandes verwendet.

12 Pachtdauer

Die Pachtdauer beträgt für landwirtschaftliches Kulturland mindestens 6 Jahre. In begründeten Ausnahmefällen kann die Pachtdauer länger oder kürzer sein. Eine Pachtdauer unter 6 Jahren muss zusätzlich von der kantonalen Abteilung Landwirtschaft bewilligt werden.

13 Automatische Verlängerung

Wird der Vertrag nicht termingerecht gekündigt, verlängert er sich stillschweigend um weitere 6 Jahre (Art. 8 LPG).

14 Unterpacht

Das Pachtland darf nicht unterverpachtet werden. Dem Pächter wird aber gestattet, die Bewirtschaftungspflicht mittels Angestellten, Beauftragten (Lohnunternehmer) oder mittels Gemeinschaftsvertrag (Generationenvertrag, Betriebsgemeinschaft) unter Berücksichtigung von Art. 9 vorzunehmen. Die Stellung des Pächters bleibt dabei unberührt. Er allein trägt die Verantwortung für das Pachtland.

15 Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme

Bei einer Betriebsnachfolge oder Betriebsübergabe geht der Pachtvertrag auf den Betriebsnachfolger über, sofern er die oben erwähnten Bedingungen erfüllt. Der neue Besitzer hat den Gemeinderat bis drei Monate vor dem Zeitpunkt der Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme mit einer Erklärung zu bedienen, dass er die Bedingungen des bestehenden Pachtvertrages übernimmt und somit kein neuer Pachtvertrag notwendig ist.

Der Gemeinderat kann innert drei Monaten seit Empfang der Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ablehnen oder den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Übernehmer verlangen. (Art. 19 LPG).

16 Betriebsaufgabe

Bei Aufgabe eines Betriebes ist das Pachtland der Gemeinde zur Neuverpachtung zurückzugeben.

17 Pachtzins, Fälligkeit und Verzug

17.1 Der Gemeinderat legt den Pachtzins innerhalb der Richtlinien des landwirtschaftlichen Pachtrechtes fest.

17.2 Der Pachtzins wird spätestens auf das Ende des Pachtjahres fällig.

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

18 Informationspflicht

Erfüllt ein Pächter die Kriterien gemäss Art. 9 nicht mehr, so hat er den Gemeinderat umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Der Pachtvertrag ist anschliessend auf den nächsten gesetzlich möglichen Termin aufzulösen.

19 Periodische Überprüfung

Der Gemeinderat überprüft von sich aus periodisch bei allen Pachtverhältnissen, ob die Kriterien gem. Art. 9 weiterhin erfüllt werden. Die Pächter sind verpflichtet, wahrheitsgetreu Auskunft zu geben.

IV. BEWIRTSCHAFTUNG UND VERÄNDERUNG AN PACHTLAND

20 Nutzen und Haftung

Die Nutzung bezieht sich auf die fachgerechte Bewirtschaftung des Gemeindepachtlandes. Gegen Pächter, die dieser Vorschrift nicht nachkommen, werden die Bestimmungen des Pachtrechtes (Art. 299 OR resp. Art. 22b, Buchstabe a LPG) angewandt. Der Pächter haftet in diesem Falle für einen allfälligen Schaden bei der Neuverpachtung.

21 Hecken und Bäume

Wenn ein Pächter Hecken anlegen oder Bäume pflanzen will, benötigt er dafür eine Bewilligung des Gemeinderates.

22 Ausgrabungen und Veränderungen

Das Ausgraben von Erde, Sand, Lehm und Kies, sowie anderweitige Veränderungen an Grundstücken, wie z.B. Vornahme von Entwässerungen etc., sind untersagt. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Gemeinderates.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

23 Übergangsrecht

Pächter die zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung dieses Reglements die Bedingungen nach Art. 9 nicht erfüllen, dürfen bis zur Pensionierung, längstens jedoch bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin, Pachtland bewirtschaften.

24 Inkraftsetzung

Dieses Reglement wurde am 13. August 2018 vom Gemeinderat Oberkulm genehmigt. Es tritt auf den 15. August 2018 in Kraft.

GEMEINDERAT OBERKULM

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiberin:

Roger Schmid Petra Sommer