



# Pachtreglement der Bürgergemeinde Hochwald

Gültig ab 1. Juli 2024



# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b><u>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</u></b>	<b>3</b>
ART. 1:	ZIEL UND GELTUNGSBEREICH	3
1)	DAS PACTHREGLEMENT DER BÜRGERGEMEINDE HOCHWALD REGELT DIE PACTHVERTEILUNG DES ALLMENDLANDES INNERHALB DER GEMEINDE HOCHWALD.	3
2)	ES GILT AUSSCHLIESSLICH FÜR LANDWIRTSCHAFTLICH NUTZBARE FLÄCHEN IN DER LANDWIRTSCHAFTSZONE IM EIGENTUM DER BÜRGERGEMEINDE HOCHWALD.	3
ART. 2:	ZWECK	3
ART. 3:	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
<b>B</b>	<b><u>ORGANE UND ZUSTÄNDIGKEITEN</u></b>	<b>3</b>
ART. 4:	ZUSTÄNDIGES ORGAN	3
ART. 5:	BESCHWERDEINSTANZ	4
<b>C</b>	<b><u>ANSPRUCHSBERECHTIGUNG</u></b>	<b>4</b>
ART. 6:	PERSÖNLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
ART. 7:	BETRIEBLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
ART. 8:	ERREICHEN PENSIONSALTER	4
ART. 9:	VERKÜRZTER PACTHVERTRAG	4
ART. 10:	ANSPRUCH EHEGATTE / EHEGATTIN / NACHKOMMEN	4
<b>D</b>	<b><u>VERGABE DES PACTHLANDES</u></b>	<b>5</b>
ART. 11:	VERGABEGRUNDSÄTZE	5
ART. 12:	PACTHDAUER	5
ART. 13:	VERGABE VON FREIWERDENDEM PACTHLAND	5
ART. 14:	VERGABEKRITERIEN FÜR PACTHLANDZUTEILUNG	5
ART. 15:	VORSCHLAG DER LANDWIRTE	6
<b>E</b>	<b><u>PACTHZINSE</u></b>	<b>6</b>
ART. 16:	HÖHE UND ANPASSUNG DES PACTHZINSES	6
ART. 17:	FÄLLIGKEIT PACTHZINS	6
<b>F</b>	<b><u>PACTHAUFLÖSUNG</u></b>	<b>6</b>
ART. 18:	KÜNDIGUNG PACTHVERHÄLTNIS	6
ART. 19:	BETRIEBSAUFGABE VOR PENSION ODER WEGZUG AUS DER GEMEINDE	7
ART. 20:	BETRIEBSAUFGABE BEI PENSION	7
ART. 21:	UNTERVERPACTHUNG	7
ART. 22:	VERLUST DES ANSPRUCHS AUF PACTHLAND	7
ART. 23:	VORZEITIGE KÜNDIGUNG	7
<b>G</b>	<b><u>BEWIRTSCHAFTUNG</u></b>	<b>7</b>
ART. 24:	LANDABTAUSCH	7
ART. 25:	GRENZZEICHEN / MARKSTEINE	8
ART. 26:	EINHALTUNG DER UMWELTGESETZGEBUNG	8
ART. 27:	VERNACHLÄSSIGUNG DES PACTHLANDES	8
ART. 28:	SPEZIELLE BEPFLANZUNGEN	8
<b>H</b>	<b><u>BESONDERE BESTIMMUNGEN</u></b>	<b>8</b>

## **A Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1: Ziel und Geltungsbereich**

- 1) Das Pachtreglement der Bürgergemeinde Hochwald regelt die Pachtverteilung des Allmendlandes innerhalb der Gemeinde Hochwald.
- 2) Es gilt ausschliesslich für landwirtschaftlich nutzbare Flächen in der Landwirtschaftszone im Eigentum der Bürgergemeinde Hochwald.

### **Art. 2: Zweck**

Mit dem Pachtreglement bezweckt die Bürgergemeinde Hochwald:

- Eine möglichst umweltgerechte Bewirtschaftung des Pachtlandes.
- Eine Unterstützung der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe.
- Eine Verpachtung zu sozialverträglichen Bedingungen.
- Eine transparente Zuteilung des Pachtlandes.
- Die Wahrung der Interessen der Gemeinde.
- Die Verteilung des Pachtlandes an ortsansässige Bürger und Bürgerinnen oder Einwohner und Einwohnerinnen.

### **Art. 3: Gesetzliche Grundlagen**

Für die Bestimmungen, die in diesem Reglement nicht geregelt sind, gelten die nachstehenden Gesetzesgrundlagen:

- Das Obligationenrecht (OR)
- Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
- Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)
- Die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (PZV)

## **B Organe und Zuständigkeiten**

### **Art. 4: Zuständiges Organ**

- 1) Für die Aufsicht und die Verwaltung des Pachtlandes ist der Bürgerrat zuständig.
- 2) Der Bürgerrat hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Einteilung des Pachtlandes
- Ausschreibung und Verpachtung des Pachtlandes
- Abschluss der Pachtverträge
- Führen eines Verzeichnisses der Pachtverträge
- Festlegung der Pachtzinshöhe
- Einholen von Bewilligungen für abgekürzte Pachtdauer
- Überwachung der ordnungsgemässen Bewirtschaftung des Pachtlandes
- Beschluss über die Kündigung von Pachtverträgen
- Aufsicht über das Pachtland
- Allfällige Zustimmung zu Unterverpachtung erteilen
- Anpassungen am Pachtreglement zu Handen der Gemeindeversammlung

## **Art. 5: Beschwerdeinstanz**

- 1) Einsprachebehörde bei Verstössen gegen das Reglement und bei allen Verfügungen ist in erster Linie der Bürgerrat.
- 2) Beschwerden gegen Zuteilungsbeschlüsse richten sich nach dem Gemeindegesetz und sind beim Volkswirtschaftsdepartement einzureichen.
- 3) Bei Streitigkeiten kann die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht beigezogen werden.

## **C Anspruchsberechtigung**

### **Art. 6: Persönliche Voraussetzungen**

- 1) Pachtberechtigt sind ausschliesslich selbst bewirtschaftende Landwirte/Landwirtinnen, welche in der Regel eine Ausbildung gemäss Direktzahlungsverordnung Art. 4, Abs. 1-3 (DZV; SR 910.13) absolviert haben, eine SAK-Faktor\* von mindestens 0.75 erreichen und deren Betrieb in der Gemeinde Hochwald liegt. Dazu gehören auch Bewirtschaftende, die mit einem oder mehreren Partnern überbetrieblich in einer Betriebsgemeinschaft oder Betriebszweiggemeinschaft zusammenarbeiten. \*(SAK = Standardarbeitskraft)
- 2) Die Anerkennung der Zusammenarbeitsformen durch das Amt für Landwirtschaft ist Pflicht.

### **Art. 7: Betriebliche Voraussetzungen**

Der Betrieb muss gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung des Bundes zum Bezug von Direktzahlungen berechtigt sein.

### **Art. 8: Erreichen Pensionsalter**

Hat ein Pächter/ eine Pächterin das Pensionsalter erreicht, so hat er/sie keinen Anspruch mehr auf Pachtland.

### **Art. 9: Verkürzter Pachtvertrag**

- 1) Erreicht ein Pächter oder eine Pächterin das Pensionsalter vor Ablauf der Pachtperiode, ist – falls der Bürgerrat keine Ausnahme erlaubt – zu Beginn der Pachtperiode ein Pachtvertrag mit abgekürzter Pachtdauer abzuschliessen. Dieser Pachtvertrag ist durch das Amt für Landwirtschaft genehmigen zu lassen, damit die verkürzte Dauer Gültigkeit hat.
- 2) Wird der Betrieb von der Ehegattin/vom Ehegatten oder von einem Nachkommen weitergeführt und werden sämtliche Voraussetzungen für den Anspruch auf Pachtland (vgl. Art. 6 und 7) weiterhin erfüllt, wird die abgekürzte Pachtdauer hinfällig.

### **Art. 10: Anspruch Ehegatte / Ehegattin / Nachkommen**

- 1) Übernimmt die Ehegattin/der Ehegatte, ein Nachkomme, oder der Ehegatte/die Ehegattin eines Nachkommen einen Betrieb in Pacht oder zu Eigentum, kann er/sie in die bestehenden Pachtverträge eintreten, unter der Voraussetzung, dass er/sie die persönlichen Voraussetzungen für die Pachtberechtigung erfüllt.

2) Übernimmt der Ehegatte/die Ehegattin beim Erreichen des Pensionsalters des bisherigen Bewirtschaftenden den Betrieb, so ist er/sie von den Ausbildungsanforderungen ausgenommen, wenn er/sie vor der Übernahme während mindestens 10 Jahren auf dem Betrieb mitgearbeitet hat.

## **D Vergabe des Pachtlandes**

### **Art. 11: Vergabegrundsätze**

Grundsätzlich ist der Gemeinde bei der Vergabe wichtig, dass die zugeteilten Flächen ressourceneffizient und standortangepasst bewirtschaftet werden. Die Schonung der Umwelt und die Förderung der Biodiversität werden bei der Vergabe von Allmendland angemessen berücksichtigt. Zur Prüfung dieses Sachverhalts müssen sich Interessierte schriftlich bewerben und darlegen, wie sie diesen Aspekten der Bewirtschaftung Rechnung tragen. Zudem erteilen Interessierte der Gemeinde das Recht, Auskünfte beim Amt für Landwirtschaft zu den bewirtschafteten Flächen, den gehaltenen Tierzahlen und Angaben zu Standardarbeitskräften einzufordern.

1) Das Pachtland soll auf alle Berechtigten gleichmässig zugeteilt werden.

2) Nach Möglichkeit sollen ganze Grundstücke zugeteilt werden oder zumindest sollen effizient bewirtschaftbare Einheiten und eine gute Arrondierung gefördert werden. Deshalb kann aus Gründen der Distanz der Parzelle zum Bewirtschaftungszentrum oder aus Gründen der Arrondierung vom Punkt <sup>1)</sup> abgewichen werden.

3) Hecken und Feldgehölze müssen angemeldet werden und für die sachgerechte Pflege sorgt der Pächter/die Pächterin, wobei die Pflegearbeiten nicht selbst ausgeführt werden müssen.

### **Art. 12: Pachtdauer**

Die Verpachtung erfolgt auf eine Dauer von sechs Jahren, beginnend jeweils auf den 1. Oktober. Ohne Kündigung (gemäss Abschnitt F) verlängert sich das Pachtverhältnis automatisch um weitere sechs Jahre.

### **Art. 13: Vergabe von freiwerdendem Pachtland**

1) Wenn eine Landparzelle zur Neuverpachtung frei wird, erhalten die gemäss Artikel 7-11 pachtberechtigten Landwirte/Landwirtinnen der Bürgergemeinde Hochwald eine schriftliche Mitteilung, damit sie ihr Interesse anmelden können.

2) Interessenten für das Pachtland haben sich schriftlich beim Bürgerrat zu bewerben.

### **Art. 14: Vergabekriterien für Pachtlandzuteilung**

1) Es gelten die Verpachtungsgrundsätze von Art. 6 bis 11.

2) Bei der Verteilung des Pachtlandes berücksichtigt der Bürgerrat insbesondere folgende Kriterien:

- a) Zuteilung an Berechtigte mit den bisher kleinsten zugeteilten Pachtflächen der Bürgergemeinde, insbesondere wenn es um die Neuverpachtung eines Grundstückes geht.

- b) Zuteilung an bisherige Bewirtschaftende des Pachtlandes.
- c) Zuteilung an Betriebsnachfolger/in des bisherigen Bewirtschaftenden.
- d) Bewerbende mit Haupterwerbsbetrieb vor Bewerbende mit Nebenerwerbsbetrieb.
- e) Distanz des Betriebes von der neu zu bewirtschafteten Fläche und Verbesserung der Arrondierung durch die Zupacht.
- f) Minderzuteilungen bei Verstössen gegen die Bewirtschaftungspflichten gemäss Art. 24 bis 30 mit schriftlicher Verwarnung.
- g) Bewirtschaftende, die einen biologisch zertifizierten Betrieb führen, werden bei einer Neuverpachtung wohlwollend berücksichtigt. Bei mehreren Bewerbungen mit diesem Hintergrund der biologischen Bewirtschaftung gelten die Bestimmungen der Artikel 6-11. Der Anspruch auf Zuteilung als Biobetrieb besteht nur, wenn maximal 1/3 der Nutzfläche des Betriebes als Biodiversitätsförderfläche bewirtschaftet wird.

#### **Art. 15: Vorschlag der Landwirte**

<sup>1)</sup> Wenn alle Bewerber und Bewerberinnen gemäss Art. 6 – 10 einen gemeinsamen unterzeichneten Vorschlag über die Zuteilung der Landparzelle(n) einreichen, kann der Bürgerrat die zur Verpachtung stehende(n) Parzelle(n), in Abweichung von den Vergabekriterien dieses Reglements (Art. 14), gemäss diesem gemeinsam eingereichten Vorschlag zuteilen.

<sup>2)</sup> Der endgültige Entscheid liegt beim Bürgerrat.

### **E Pachtzinse**

#### **Art. 16: Höhe und Anpassung des Pachtzinses**

<sup>1)</sup> Die Höhe des Pachtzinses orientiert sich am Ertragswert. Darin sind der Boden (Bodenqualität), Waldrandeinfluss, die Form der einzelnen Parzelle usw. enthalten.

<sup>2)</sup> Die Pachtzinse werden gestützt auf die eidg. Pachtzinsverordnung festgelegt.

<sup>3)</sup> Der Betrag ist jeweils vor der Verpachtung festzusetzen.

#### **Art. 17: Fälligkeit Pachtzins**

<sup>1)</sup> Der Pachtzins ist auf den 30. September in Rechnung zu stellen, zahlbar innert 30 Tagen netto.

<sup>2)</sup> Der Pachtzins ist nachschüssig zu zahlen.

### **F Pachtauflösung**

#### **Art. 18: Kündigung Pachtverhältnis**

<sup>1)</sup> Die Auflösung des Pachtverhältnisses ist auf das Ende der sechsjährigen Pachtdauer hin möglich, unter einjähriger Kündigung auf den 30. September.

<sup>2)</sup> Für die Kündigung der Pacht gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2).

### **Art. 19: Betriebsaufgabe vor Pension oder Wegzug aus der Gemeinde**

Gibt ein Landwirt/eine Landwirtin die Selbstbewirtschaftung auf oder zieht er/sie von Hochwald weg, so fallen im gleichen Jahr die gepachteten Parzellen auf den 30. September an die Gemeinde zurück.

### **Art. 20: Betriebsaufgabe bei Pension**

Erreicht ein Pächter/eine Pächterin das Pensionsalter und kann er/sie keine gesicherte Hofnachfolge mit landwirtschaftlicher Ausweisung vorweisen, muss das Pachtland auf Ende des laufenden Pachtjahres (30. September) zur Weiterverpachtung an die Bürgergemeinde zurückgeben werden (vgl. Art. 8 – 10).

### **Art. 21: Unterverpachtung**

- 1) Eine Unterverpachtung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Bürgergemeinde gestattet.
- 2) Der Flächentausch innerhalb einer anerkannten Form der überbetrieblichen Zusammenarbeit (vgl. Art. 6) wird nicht als Unterverpachtung betrachtet.

### **Art. 22: Verlust des Anspruchs auf Pachtland**

- 1) Wer eigenes Land zur landwirtschaftlichen Nutzung wegverpachtet, hat keinen Anspruch auf Land der Bürgergemeinde Hochwald.
- 2) Ein bereits bestehender Pachtvertrag mit der Bürgergemeinde Hochwald wird unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist auf den nächsten, ordentlichen Kündigungstermin (Sechs-Jahres-Periode) aufgelöst.

### **Art. 23: Vorzeitige Kündigung**

Vorzeitige Kündigungen können in den übrigen Fällen nur im Rahmen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985 ausgestellt werden.

## **G Bewirtschaftung**

### **Art. 24: Landabtausch**

Der Bewirtschaftende kann sein gepachtetes Bürgerland mit dem gepachteten Bürgerland oder Privatland eines anderen Bewirtschaftenden abtauschen. Der Abtausch ist dem Bürgerrat anzuzeigen. Es gelten dabei folgende Regelungen:

- 1) Der/die bisherige Pächter/Pächterin ist für ihre gepachteten Parzellen weiterhin verantwortlich.
- 2) Der/die bisherige Pächter/Pächterin bezahlt den Pachtzins gemäss Pachtvertrag.

### **Art. 25: Grenzezeichen / Marksteine**

- 1) Grenzezeichen müssen dauernd sichtbar gehalten werden. Sie dürfen weder in der Lage verändert noch beschädigt werden.
- 2) Beschädigte Grenzezeichen sind zu Lasten des Verursachers durch den zuständigen Geometer instand stellen zu lassen.

### **Art. 26: Einhaltung der Umweltgesetzgebung**

Die landwirtschaftlich bedeutsamen Bestimmungen in den Gesetzen zu Gewässerschutz, Bodenschutz, Natur- und Heimatschutz, Tierschutz und Raumplanung sind einzuhalten.

### **Art. 27: Vernachlässigung des Pachtlandes**

- 1) Bei starker Vernachlässigung einer Parzelle (z.B. Verursachung von Erosion/Verdichtung, Verunkrautung) hat der Bürgerrat die Bewirtschaftenden schriftlich zu verwarnen. Eine weitergehende Vernachlässigung kann bei der nächsten Verteilung des Pachtlandes zu einer Minderzuteilung führen (vgl. Art. 14. Abs. f).
- 2) Die Einschleppung und Verbreitung von Neophyten, z.B. Erdmandelgras, Waldsumpfkresse etc. ist im Rahmen einer guten landwirtschaftlichen Praxis zu verhindern.

### **Art. 28: Spezielle Bepflanzungen**

- 1) Dauerkulturen, Bäume und langfristige Ökoelemente dürfen nur mit Zustimmung des Bürgerrates auf dem Pachtland neu gepflanzt bzw. angelegt werden. Ohne Genehmigung angelegte Dauerkulturen, Bäume und Ökoelemente sind bei der Rückgabe des Pachtlandes vom Pachtenden auf seine Kosten zu entfernen.
- 2) Bestehende Dauerkulturen, Bäume und langfristige Ökoelemente dürfen nur mit Zustimmung des Bürgerrates entfernt werden.

## **H Besondere Bestimmungen**

Dieses Reglement tritt, nachdem es von der Gemeindeversammlung beschlossen worden ist, auf 1. Juli 2024 in Kraft und ersetzt alle bisherigen Reglemente.

Von der Bürgergemeindeversammlung Hochwald beschlossen am 24. Juni 2024.

### **Bürgergemeinde Hochwald**

Georg Schwabegger  
Gemeindepräsident

Franziska Saladin Kapp  
Gemeindeschreiberin