

# **Pachtreglement für landwirtschaftliche Grundstücke**

vom 01.04.2024

Der Gemeinderat Henschiken erlässt, gestützt auf das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG), die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (PZV), das Landwirtschaftsgesetz des Kantons Aargau (LwG AG), die Allgemeine Landwirtschaftsverordnung (ALaV) sowie das Obligationenrecht (OR) das nachstehende Reglement.

In diesem Reglement werden Begriffe verwendet, die unabhängig vom Geschlecht einer Person und von Stellen einer Organisation sind. Wo sinnvoll, wird zur einfacheren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Es sind jedoch alle Geschlechtergruppen gemeint. Für «Ortsbürger- und Einwohnergemeinde» wird im Text der Begriff «Gemeinde» verwendet.

## **Inhaltsverzeichnis**

<u>A. Pachtlandzuteilung</u>	
<u>Zweck</u>	4
<u>Anwendung</u>	4
<u>Zuständigkeiten</u>	4
<u>Anspruch</u>	4
<u>Bewerbung um Pachtland</u>	4
<u>Kriterien für die Vergabe</u>	5
<u>Entscheid über die Vergabe</u>	6
<u>Betriebsübergaben</u>	6
<u>Betriebsaufgaben</u>	7
<u>B. Pachtobjekt und Bewirtschaftung</u>	7
<u>Flächen</u>	7
<u>Bewirtschaftung (ev. nur Pachtvertrag)</u>	7
<u>C. Pachtdauer und Kündigung</u>	8
<u>Pachtdauer</u>	8
<u>Kündigung</u>	8
<u>Vorzeitige Kündigung</u>	8
<u>D. Pachtzins</u>	9
<u>Festlegung des Pachtzinses</u>	9
<u>E. Bewirtschaftung</u>	9
<u>F. Weitere Bestimmungen</u>	9
<u>Schadenersatz</u>	9
<u>Härtefälle</u>	9
<u>Landabtausch</u>	9
<u>Unterpacht</u>	9
<u>Hagelversicherung</u>	10
<u>Informationspflicht</u>	10
<u>Periodische Überprüfung</u>	10
<u>Vorgehen bei Streitigkeiten</u>	10
<u>G. Inkrafttreten</u>	11
<u>H. Genehmigung</u>	11

# Pachtreglement für landwirtschaftliche Grundstücke

## Pachtlandzuteilung

### § 1

Zweck Dieses Pachtreglement regelt die Verteilung und Verpachtung des Kulturlandes der Gemeinde Hendschiken an landwirtschaftliche Betriebe bzw. Bewirtschafter von solchen.

### § 2

Anwendung Das Reglement gelangt sowohl für die Einwohnergemeinde wie auch für die Ortsbürgergemeinde zur Anwendung.

### § 3

Zuständigkeiten <sup>1</sup>Die Verpachtung des gemeindeeigenen Kulturlandes erfolgt durch den Gemeinderat.

<sup>2</sup>Mit den vorbereitenden Arbeiten wird eine durch den Gemeinderat beauftragte Kommission (ev. Landwirtschaftskommission) beauftragt. Diese legt die Pachtlandflächen pro Pächter fest und stellt einen Antrag auf Pachtvergabe an den Gemeinderat.

### § 3b

Anspruch Es besteht kein Anspruch auf die Zuteilung von Pachtland.

### § 4

Bewerbung um Pachtland <sup>1</sup>Die zur Verteilung stehenden Pachtflächen werden durch den Gemeinderat öffentlich im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde ausgeschrieben.

<sup>2</sup>Bewerber, welche die Kriterien gemäss § 4 erfüllen, melden ihr Interesse schriftlich auf dem vorgeschriebenen Formular bei der Gemeindeverwaltung bis zum angegebenen Anmeldetermin an.

<sup>3</sup> Zu spät eingereichte oder unvollständig ausgefüllte Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

<sup>4</sup> Gehen auf die Ausschreibung keine Bewerbungen ein, so können die Pachtflächen auch an auswärtige, direktzahlungsberechtigte Betriebe vergeben werden.

## § 5

### Kriterien für die Vergabe

<sup>1</sup> Damit an einen Bewerber Pachtland vergeben werden kann, müssen die folgenden Kriterien kumulativ erfüllt sein:

Der Bewerber ist zum Bezug von Direktzahlungen gemäss Direktzahlungsverordnung berechtigt.

Ist der Bewerber eine natürliche Person, muss er zivilrechtlichen Wohnsitz und Steuerdomizil in Hendschiken haben;

Mitglied einer Gemeinschaft (Generationengemeinschaft, Betriebs- oder Betriebszweiggemeinschaft, dann genügt es, wenn das sich bewerbende Mitglied der Gemeinschaft Wohnsitz und Steuerdomizil in Hendschiken hat;

eine juristische Person wie eine Aktiengesellschaft (AG), eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) oder eine Kommanditaktiengesellschaft (Kommandit-AG), so muss einer der Gesellschafter, Aktionäre usw. persönlich und kumulativ die Vergabekriterien erfüllen sowie, zivilrechtlichen Wohnsitz und Steuerdomizil in Hendschiken haben.

Der Bewerber hat keine finanziellen Ausstände gegenüber der Gemeinde Hendschiken und deren Eigenwirtschaftsbetriebe.

Der Bewerber hat kein eigenes Land verkauft oder an Dritte verpachtet. Ausgenommen sind Eigenlandflächen, welche vom Betriebszentrum weit entfernt oder deren Selbstbewirtschaftung aus anderen Gründen wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Der Bewerber bewirtschaftet das Land selbst. Es ist ihm jedoch gestattet, das Pachtland unter seiner Verantwortung durch Familienangehörige, Angestellte oder Mitglieder einer anerkannten Gemeinschaft (Generationengemeinschaft, Betriebs- und Betriebszweiggemeinschaft) bewirtschaften oder einzelne Arbeiten durch Dritte (kein Vollservice) ausführen zu lassen.

Der Bewerber weist nach, dass die Standardarbeitskrafteinheiten (SAK) gemäss Definition der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe mindestens 0,2 SAK betragen. Stichtag ist jeweils der Tag der kantonalen Strukturdatenerhebung des Vorjahres.

Der Bewerber bezieht weder eine AHV-Rente noch eine Vollrente der IV.

<sup>2</sup> Ausnahmen können durch den Gemeinderat bewilligt werden, namentlich für Kleinstparzellen, für Betriebe des produzierenden Gartenbaus oder für Imkereien im Haupterwerb (mindestens 100 Bienenvölker) mit Weiterbildung 'Imker/in mit Eidg. Fachausweis').

## § 6

Entscheid über die Vergabe

<sup>1</sup> Die Kommission (ev. Landwirtschaftskommission) stellt die Pachtlandlose nach den folgenden Grundsätzen zusammen:

Eine Gleichbehandlung der Bewerber wird angestrebt

betrieblich optimal arrondiert

minimale Zerstückelung der Pachtflächen

Berücksichtigung des ökologischen Vernetzungsplans der Gemeinde Hendschiken

<sup>2</sup> Der Gemeinderat entscheidet abschliessend über die Pachtlandvergabe.

## § 7

Betriebsübergaben

<sup>1</sup> Bei einer Betriebsnachfolge oder Betriebsübergabe geht der Pachtvertrag auf den Betriebsnachfolger über, sofern er die unter § 4 erwähnten Bedingungen erfüllt. Der künftige Bewirtschafter hat dem Gemeinderat bis spätestens 30 Tage vor dem Übernahmetermin eine schriftliche Erklärung (Eintrittserklärung) einzureichen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann innert drei Monaten seit Empfang der schriftlichen Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ablehnen oder den Abschluss eines neuen Vertrages mit dem Übernehmer verlangen.

## § 7b

Betriebsaufgaben Bei Aufgabe eines Betriebes, sofern keine Betriebsübernahme gemäss Art. 19 LPG stattfindet, ist das Pachtland der Gemeinde zur Neuverpachtung zurückzugeben.

## Pachtobjekt und Bewirtschaftung

### § 8

Flächen Für den Flächeninhalt der einzelnen Parzellen wird seitens der Gemeinde keine Gewähr geleistet.

### § 9

Bewirtschaftung (ev. nur Pachtvertrag) <sup>1</sup> Der Bewerber verpflichtet sich, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch:

sorgfältige Bearbeitung des Bodens, angepasste Düngung und sachgemässe Unkrautbekämpfung

fachgerechte Bekämpfung und Entsorgung von invasiven Noephyten und Problempflanzen (z. B. einjähriges Berufskraut, Blacken, Ackerkratzdiesteln) vor dem Absamen. Bei Nichteinhalten dieser Pflicht veranlasst der Gemeinderat die Entfernung dieser Pflanzen auf Kosten des Pächters.

<sup>2</sup> Grenz- und Marchsteine müssen gut sichtbar sein. Wenn nötig sind sie beim Bewirtschaften mit einem Pflock zu versehen.

<sup>3</sup> Beim Pflügen und bei anderen Arbeiten sind die Marchsteine, die Drainageleitungen, die Bewässerungsschächte und die Wege besonders zu schützen. Der Weg und das Bankett sollten höher als das Land liegen.

<sup>4</sup> Beschädigungen an Drainageleitungen, Bewässerungsschächten, Wegen und Bankett sind durch den Pächter unverzüglich zu beheben. Das Bankett entlang der Wege muss vom Wegstein oder Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen. Die auf den Weg geschleppte Erde ist wieder zurückzuziehen und die Strassen/Flurwege sind durch den Pächter besenrein zu reinigen.

<sup>5</sup> Beschädigungen an Marchsteinen dürfen nicht durch den Pächter behoben werden, sondern müssen umgehend dem zuständigen Nachführungsgeometer gemeldet werden.

<sup>6</sup> Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlichem Einfluss sein, darf der Pächter nur mit der schriftlichen Zustimmung des Gemeinderats vornehmen. Dazu gehören namentlich das Ausgraben von Erde, Sand, Lehm und Kies, Neupflanzungen von Bäumen, Obst- und Beerenanlagen oder Hecken sowie anderweitige Veränderungen an Grundstücken wie z.B. die Vornahme von Entwässerungen usw..

<sup>7</sup> Gegen Pächter, welche diesen Vorschriften nicht nachkommen, werden die Bestimmungen des Pachtrechtes angewendet. Der Pächter haftet in diesem Fall für einen allfälligen Schaden bei der Neuverpachtung.

## **Pachtdauer und Kündigung**

### **§ 10**

Pachtdauer

<sup>1</sup> Die Parzellen werden auf eine Dauer von 6 Jahren verpachtet. Erfolgt keine Kündigung, so erneuert sich die Pachtdauer stillschweigend um 6 Jahre.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Erreichen des AHV-Alters, Landabtausch, Bauland usw.) auch eine kürzere Pachtdauer oder eine Gebrauchsleihe gemäss Art. 305ff OR zu vereinbaren. Damit Pachtverträge mit kürzerer Pachtdauer Gültigkeit haben, müssen sie von der kantonalen Abteilung Landwirtschaft Aargau genehmigt werden.

### **§ 11**

Kündigung

Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Sie muss spätestens ein Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze des Empfängers sein.



## § 12

Vorzeitige Kündigung Pächtern, welche die Bestimmungen dieses Reglements oder des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht verletzen, kann der Gemeinderat das Pachtverhältnis nach vorausgehender Mahnung auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.

## Pachtzins

### § 13

Festlegung des Pachtzinses Der Pachtzins wird vom Gemeinderat festgelegt.

## Weitere Bestimmungen

### § 14

Schadenersatz Für entstandene Schäden beim Fällen von Bäumen oder bei Strassenarbeiten wird in der Regel keine Vergütung geleistet. Der Gemeinderat kann bei Ertragsausfällen Ausnahmen bewilligen.

### § 15

Härtefälle Für Härtefälle, die sich aus diesem Reglement ergeben, kann der Gemeinderat (ev. die Landwirtschaftskommission) Ausnahmen bewilligen.

### § 16

Landabtausch Ein gegenseitiger Landabtausch benötigt keine Bewilligung, sofern dieser nur für eine Kultur während einem Jahr Gültigkeit hat. Auf Gesuch hin kann die Landwirtschaftskommission zudem den Abtausch von gepachtetem Gemeindeland mit anderen Flächen auf dem Gemeindegebiet Henschiken oder einen Landabtausch von mehr als einem Jahr bewilligen.

### § 17

Unterpacht <sup>1</sup> Der Pächter darf den Pachtgegenstand oder Teile desselben nur mit schriftlicher Zustimmung des Gemeinderats (ev. der Landwirtschaftskommission) in Unterpacht geben.

<sup>2</sup> Das Pachtland darf nach der Ernte der Hauptkultur einem Dritten zur Zwischennutzung überlassen werden. Das gleiche gilt für den Zwischenfutterbau mit Herbst- und/oder Frühjahrsnutzungen zwischen zwei Hauptkulturen.

#### § 18

Hagelversicherung Der Pächter hat stark gefährdete Kulturen gegen Hagel zu versichern. Wird die Versicherungspflicht vernachlässigt, kann im Fall eines Hagelschlags kein Pachtzinsnachlass gewährt werden.

#### § 19

Informationspflicht Erfüllt ein Pächter die Vergabekriterien nicht mehr, so hat er den Gemeinderat (die Landwirtschaftskommission) umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Der Pachtvertrag ist anschliessend auf den nächsten gesetzlich möglichen Termin aufzulösen.

#### § 20

Periodische Überprüfung <sup>1</sup> Der Gemeinderat (oder die Landwirtschaftskommission) überprüft von sich aus periodisch bei allen Pachtverhältnissen, ob die Vergabekriterien weiterhin erfüllt werden. Die Pächter sind verpflichtet, wahrheitsgetreu Auskunft zu geben.

<sup>2</sup> Sofern die Voraussetzungen für den Erhalt von Pachtland nicht mehr erfüllt sind, kann das Pachtverhältnis gestützt auf Art. 17 LPG vorzeitig aufgelöst werden.

#### § 21

Vorgehen bei Streitigkeiten <sup>1</sup> Streitigkeiten, die aus diesem Reglement und den Pachtverträgen entstehen, sind durch einen Sachverständigen oder eine Schlichtungsstelle beizulegen.

<sup>2</sup> Über Streitigkeiten, die die Gemeindebehörden nicht beilegen können, entscheidet der Richter am Ort des Pachtgegenstandes, sofern die Parteien damit nicht ein Schiedsgericht beauftragen.

<sup>3</sup> Der Sachverständige oder die Schlichtungsstelle ist gegebenenfalls beim Erstellen des Schiedsvertrags behilflich, welcher

mindestens den Streitgegenstand und die Namen des oder der Schiedsrichter enthalten muss.

### **Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt am 01.04.2024 in Kraft.

<sup>2</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden sämtliche ihm widersprechenden, früheren Vorschriften aufgehoben.

### **Genehmigung**

Dieses Pachtlandreglement wurde unter beratendem Beizug des Landwirtschaftlichen Zentrums Liebegg im September 2023 einer Gesamtrevision unterzogen.

Mit GRB Nr. 495 vom 19. September 2023 genehmigt.

  
Peter Kuster  
Gemeindeammann

  
Michael Schaeren  
Gemeindeschreiber

