



---

## **Reglement über die Pachtlandvergabe**

---

---

3. Februar 2020

---

# Inhaltsverzeichnis

## I. Allgemeine Bestimmungen

1.	Sprachform	2
2.	Gegenstand	2
3.	Zuständigkeit	2

## II. Bestimmungen und Verfahren für die Vergabe

4.	Zweck der Vergabe	2
5.	Anspruch	2
6.	Aufteilung des Gemeindelandes	2
7.	Ausschreibung	3
8.	Anhörung	3
9.	Kriterien für die Vergabe	3
10.	Vergabeentscheid	4

## III. Pachtvertrag und Pachtzins

11.	Pachtvertrag	4
12.	Pachtdauer	4
13.	Automatische Verlängerung	4
14.	Unterpacht	4
15.	Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme	4
16.	Betriebsaufgabe	5
17.	Pachtzins, Fälligkeit und Verzug	5
18.	Informationspflicht	5
19.	Periodische Überprüfung	5

## IV. Bewirtschaftung und Veränderung an Pachtland

20.	Nutzung und Haftung	5
21.	Hecken und Bäume	5
22.	Ausgrabungen und Veränderungen	6

## V. Schlussbestimmungen

23.	Kompetenzen	6
24.	Übergangsrecht	6
25.	Inkraftsetzung	6

## VI. Anhang

Kriterien Pachtlandvergabe	7
----------------------------	---

Der Gemeinderat Leutwil 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

### Art. 1

Sprachform

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

### Art. 2

Gegenstand

<sup>1</sup> Der Gemeinderat Leutwil regelt im Folgenden die Grundsätze, die Kriterien und den Ablauf für die Vergabe von gemeindeeigenem Pachtland an landwirtschaftliche Betriebe.

<sup>2</sup> Durch die Anwendung dieser Richtlinien soll eine transparente Zuteilung des Pachtlandes an den Pächter sichergestellt werden.

<sup>3</sup> Soweit dieses Reglement keine Bestimmungen enthält, gelten sinngemäss die Bestimmungen des LPG, NHG und OR.

### Art. 3

Zuständigkeit

Die Vergabe von landwirtschaftlich genutztem Pachtland erfolgt durch den Gemeinderat.

## II. Bestimmungen und Verfahren für die Vergabe

### Art. 4

Zweck der Vergabe

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

### Art. 5

Anspruch

Es besteht kein Anspruch auf Zuteilung von Pachtland.

### Art. 6

Aufteilung des Gemeindelandes

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

**Art. 7**

## Ausschreibung

<sup>1</sup> Die zur Verteilung stehenden Pachtflächen werden durch den Gemeinderat im amtlichen Publikationsorgan, am öffentlichen Anschlagbrett und auf der Gemeindehomepage ausgeschrieben.

<sup>2</sup> Bewerber, welche die Kriterien gemäss Art. 9 erfüllen, melden ihr Interesse schriftlich bei der Gemeindeverwaltung bis zum angegebenen Anmeldetermin an.

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

<sup>4</sup> Erfolgt auf die erste Ausschreibung keine Vergabe, wird das Pachtland ein zweites Mal mit Vermerk "2. Ausschreibung" öffentlich ausgeschrieben.

**Art. 8**

## Anhörung

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

**Art. 9**

## Kriterien für die Vergabe

Damit an einen Landwirt Gemeindeland vergeben werden kann, müssen die folgenden Grundanforderungen erfüllt sein:

- a. Pachtberechtigt sind Eigentümer von landwirtschaftlichen Betrieben und Betriebsgemeinschaften, die in Leutwil ihren Wohn- und Steuersitz haben. Pächter von landwirtschaftlichen Betrieben und Betriebsgemeinschaften sind von einer Pachtberechtigung ausgeschlossen.
- b. Betriebsgemeinschaften, bei denen nicht alle Betriebe in Leutwil ansässig sind, sind nicht pachtberechtigt.
- c. Der Pächter hat keine finanziellen Ausstände gegenüber der Gemeinde Leutwil.
- 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 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, genehmigt werden.
- i. Der Pächter bezieht keine Vollinvalidenrente.

Erfüllen mehrere Bewerber um ein konkretes Pachtland die in diesem Artikel genannten Grundanforderungen, wird die Vergabe anhand der messbaren Kriterien im Anhang vorgenommen.

Vergabeentscheid

**Art. 10**

Der Gemeinderat entscheidet abschliessend über die Pachtlandvergabe.

### **III. Pachtvertrag und Pachtzins**

**Art. 11**

Pachtvertrag

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

**Art. 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.

**Art. 13**

Automatische  
Verlängerung

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

**Art. 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.

**Art. 15**

Betriebsnachfolge /  
Betriebsübernahme

Bei einer Betriebsnachfolge oder Betriebsübergabe geht der Pachtvertrag auf den Betriebsnachfolger über, sofern er die vorstehend 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.

---

	<b>Art. 16</b>
Betriebsaufgabe	Bei Aufgabe eines Betriebs ist das Pachtland der Gemeinde zur Neuverpachtung zurückzugeben.
	<b>Art. 17</b>
Pachtzins, Fälligkeit und Verzug	<sup>1</sup> Der Gemeinderat legt den Pachtzins innerhalb der Richtlinien des landwirtschaftlichen Pachtrechtes fest.  <sup>2</sup> Der Pachtzins wird spätestens auf Ende des Pachtjahrs fällig.  <sup>3</sup> Ist der Pächter während der Pachtzeit mit einer Zinszahlung im Verzug, so kann der Gemeinderat ihn 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).
	<b>Art. 18</b>
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.
	<b>Art. 19</b>
Periodische Überprüfung	Der Gemeinderat überprüft von sich aus periodisch bei allen Pachtverhältnissen, ob die Kriterien gemäss Art. 9 weiterhin erfüllt sind. Die Pächter sind verpflichtet, wahrheitsgetreu Auskunft zu geben.
	<b>IV. Bewirtschaftung und Veränderung an Pachtland</b>
	<b>Art. 20</b>
Nutzung 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. 229 OR resp. Art. 22b Buchstabe a LPG) angewandt. Der Pächter haftet in diesem Falle für einen allfälligen Schaden bei der Neuverpachtung.
	<b>Art. 21</b>
Hecken und Bäume	Wenn ein Pächter Hecken anlegen oder Bäume pflanzen will, benötigt er dafür eine Bewilligung des Gemeinderates.

Ausgrabungen und Veränderungen

**Art. 22**

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**

**Art. 23**

Kompetenzen

Der Gemeinderat Leutwil ist berechtigt, das vorliegende Reglement bei sich ändernden Umständen Bestimmungen anzupassen oder zusätzliche Bestimmungen aufzunehmen. Alle Änderungen sind dabei mit einem Gemeinderatsbeschluss festzuhalten.

**Art. 24**

Übergangsrecht

<sup>1</sup> Die bisherigen Pachtverträge gelten unverändert weiter.

<sup>2</sup> 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.

**Art. 25**

Inkraftsetzung

Dieses Reglement ist seit dem 01.10.2019 in Kraft und wurde am 03.02.2020 vom Gemeinderat Leutwil revidiert.

Leutwil, 3. Februar 2020

GEMEINDERAT LEUTWIL  
Der Gemeindeammann:



Die Gemeindeschreiberin:  
L. Goldenberger



## VI. Anhang

### Kriterien Pachtlandvergabe

Kriterium	Gewichtung	Punktevergabe
Zukunft	20	1 keine Nachfolge in Sicht, Alter > 50 Jahre 2 keine Nachfolge in Sicht, Alter < 50 Jahre 3 zukunftssträftig aufgebaut (BG) 4 Nachfolge in Sicht (vorgesehen, angedacht) 5 Nachfolge eingeleitet
Minimale Zerstückelung	20	1 hat keinen Bezug zur Pachtfläche 2 - 3 bewirtschaftetes Land in unmittelbarer Nähe 4 - 5 bewirtschaftetes Land schliesst unmittelbar an
Wirtschaftlichkeit	20	1 Betriebsgrösse < 1.0 SAK* (LBV) und < 1000 a bewirtschaftetes Land 2 Betriebsgrösse < 1.0 SAK (LBV) und zwischen 2000 – 3000 a bewirtschaftetes Land 3 Betriebsgrösse 1.0 – 2.0 SAK (LBV) und zwischen 1000 - 2000 a bewirtschaftetes Land 4 Betriebsgrösse zwischen 1.0 und 2.0 SAK (LBV) und zwischen 2000 - 4000 a bewirtschaftetes Land 5 Betriebsgrösse > 2.0 SAK (LBV) und > 4000 a bewirtschaftetes Land
Ökologische Sinnhaftigkeit	10	1 Fahrweg zur Bewirtschaftung führt durch das ganze Dorf 2 Fahrweg für die Bewirtschaftung des Pachtlandes führt durch das halbe Dorf 3 Fahrweg zur Bewirtschaftung ist max. 1000 m und in örtlicher Nähe 4 übrige Bewirtschaftungsfläche ist in unmittelbarer Nähe (keine zusätzliche Fahrt nötig) 5 übrige Bewirtschaftungsfläche schliesst unmittelbar an, Anbaufläche ist mit gleicher Aussaat möglich
Gleichmässige Verteilung (Aktueller Durchschnitt = 178,73a)	20	1 mehr als 200 a über dem aktuellen Durchschnitt 2 bis zu 100 a über dem aktuellen Durchschnitt 3 plus/minus 20 a um den aktuellen Durchschnitt 4 80 – 100 a unter dem aktuellen Durchschnitt 5 mehr als 100 a weniger als der aktuelle Durchschnitt
„Entwicklungshilfe“	10	1 hat eine Bewirtschaftungsfläche von > 4000 a 2 - 3 hat eine Bewirtschaftungsfläche von 2000 – 4000 a 4 - 5 hat eine Bewirtschaftungsfläche von < 2000 a
<b>Total</b>	<b>100</b>	