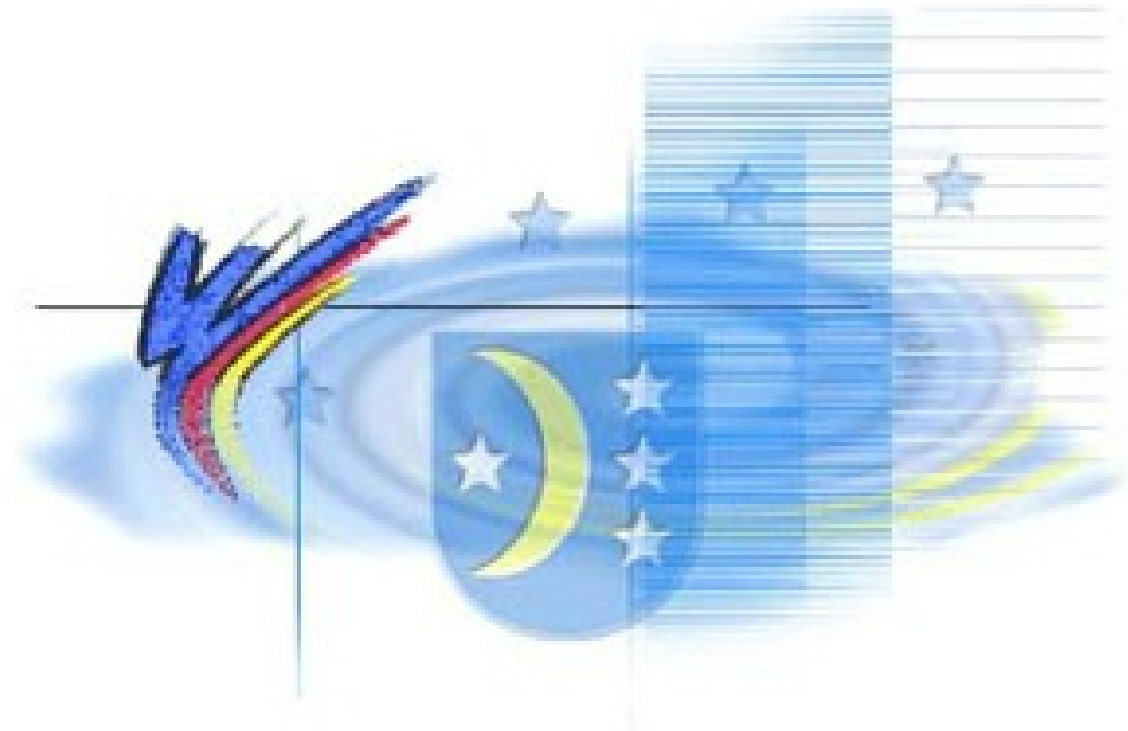


PACHTREGLEMENT



DER ORTSBÜRGERGEMEINDE WALTENSCHWIL

Ausgabe 2011

	1	
Einleitung		Die Ortsbürgergemeinde Waltenschwil erlässt nachfolgendes Reglement über die Kriterien, die bei der Zuteilung von landwirtschaftlichem Pachtland im Eigentum der Ortsbürgergemeinde für Pachtverträge mit Beginndatum 11. November 2012 oder später anzuwenden sind.
	2	
Berechtigung zur Pacht		Folgende Kriterien berechtigen einen Landwirtschaftsbetrieb bei kompletter Erfüllung zur Pacht: <ul style="list-style-type: none">• Erbringung des ökologischen Leistungsnachweises• Selbstbewirtschaftung des Eigenlandes• Kein Bezug von AHV Renten (wird das Pensionsalter während der ordentlichen Pachtdauer erreicht, werden entsprechend kürzer laufende Verträge abgeschlossen, d.h. bis zum 11.11. des Jahres, in dem das Pensionsalter erreicht wird.)• Direktzahlungsberechtigt• Abschluss einer anerkannten landwirtschaftlichen Ausbildung• Wohn- und Steuersitz in der Gemeinde Waltenschwil
	3	
Pachtbeginn, Pachtende und Pachtdauer		Die Pacht beginnt und endet mit dem 11. November. Die Grundstücke werden auf eine Dauer von 6 Jahren verpachtet, mit Ausnahme des eingezonten Baulandes. Die Verpachtung des Baulandes erfolgt auf ein Jahr und wird ohne Kündigung automatisch um ein Jahr verlängert.
	4	
Pachtzins		Der Pachtzins ist jeweils am 1. August zur Zahlung fällig. Bei Nichtbezahlung (Betreibung) erlischt der Pachtanspruch sofort.

	5	
Unterpacht, Aufgabe Betrieb, Hofübergabe		<p>Der Pächter ist nicht berechtigt, ein gepachtetes oder eigenes Grundstück weiter zu verpachten. Die Unterpacht ist unter keinen Umständen gestattet.</p> <p>Gibt ein Pächter seinen Landwirtschaftsbetrieb auf, fällt der Pachtvertrag dahin. Das Pachtobjekt wird in diesen Fällen vom Gemeinderat neu verpachtet. Das gleiche Vorgehen wird angewandt, wenn ein Pächter Waltenschwil verlässt oder zahlungsunfähig wird. Ausnahmen können vom Gemeinderat in begründeten Fällen bewilligt werden.</p> <p>Ausnahme bleibt die Hofübergabe innerhalb der eigenen Familie. In diesen Fällen gehen die Pachtverhältnisse auf den neuen Betriebsinhaber über, sofern die Voraussetzungen gemäss Ziffer 2 erfüllt sind und der Landwirt gemäss Ziffer 8 hauptberuflich in der Landwirtschaft tätig ist.</p>
	6	
Abtausch von Pachtgrundstücken		<p>Der Abtausch von Pachtgrundstücken ist grundsätzlich möglich und erfordert die Zustimmung des Gemeinderates.</p>
	7	
Vorrecht auf Weiterpacht		<p>Nach Ablauf der ordentlichen Pachtdauer wird dem Pächter das Vorrecht eingeräumt, das Grundstück für weitere 6 Jahre in Pacht zu nehmen.</p> <p>Verändert sich die einem Landwirtschaftsbetrieb zugeteilte Fläche an Pachtland ohne sein Verschulden (z.B. Wegfall von Pachtland durch Einzonung resp. Überbauung), kann der Gemeinderat nach Orientierung der Landwirtschaftskommission über das Vorrecht hinweg eine Neuzuteilung aller Pachtflächen veranlassen.</p>

-
- 8
- Zuteilung
- Von der Neuzuteilung können nur hauptberufliche Landwirte profitieren. Als hauptberuflich in der Landwirtschaft tätig ist,
- wessen Landwirtschaftsbetrieb eine Standardarbeitskraft (SAK Bodenrecht) von mindestens 1.0 aufweist.
- Interessieren sich mehrere Betriebe für eine Pachtfläche, so erfolgt die Zuteilung nach folgender Reihenfolge:
- Landwirte, welche aus irgendeinem Grund Pachtland der Ortsbürgergemeinde abtreten oder Pachtland für einen Gemeindegzweck zur Verfügung stellen müssen.
 - Pächter mit der geringsten Ortsbürger-Pachtfläche
 - Entscheidung durch das Los.
- 9
- Pachtzinse
- Die Pachtzinse werden auf Antrag der Ortsbürgerkommission durch den Gemeinderat festgelegt.
- 10
- Bewirtschaftung
- Das Pachtland soll fachgerecht bewirtschaftet werden. Gegen Pächter, die dieser Vorschrift nicht nachkommen, werden die Bestimmungen des Pachtrechtes (Art. 275 - 304 OR) angewandt. Der Pächter haftet in diesem Falle für einen allfälligen Mindererlös bei Neuverpachtung.

	11	
Bewirtschaftung nach Ablauf der Pacht		Im letzten Pachtjahr auf den Pachtgrundstücken vorhandene Gewächse sind den bisherigen Pächtern zu belassen, müssen von diesen jedoch bis „Martini“ (11. November / Ende der Pachtdauer) geerntet werden. Bearbeitet der abgehende Pächter sein Pachtland nach der Ernte nicht mehr, ist der neue Pächter berechtigt, dies ungeachtet des Pachttermins (11. November) zu seinem Nutzen und Vorteil zu tun.
	12	
Veränderung an Grundstücken		Das Ausgraben von Erde, Sand und Lehm, sowie anderweitige Veränderungen an Grundstücken, wie z. B. Vornahme von Entwässerungen oder Anpflanzung von mehrjährigen Kulturen etc. sind untersagt. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Gemeinderates.
	13	
Strassen		Es wird auf das Reglement betr. Sicherung und Unterhalt subventionierter Meliorationswerke im Gemeindegebiet Waltenschwil verwiesen.
	14	
Ausnahmen		Bei allfälligen Unklarheiten in der Auslegung dieses Reglements entscheidet der Gemeinderat. Der Gemeinderat hat nach Orientierung der Landwirtschaftskommission auch das Recht, Ausnahmen zu bewilligen.
	15	
Strafbestimmungen		Widerhandlungen gegen dieses Reglement können den Entzug der Pacht zur Folge haben.

16

Generelle
Bestimmungen

Es wird darauf hingewiesen, dass im weitem die Bestimmungen über die Pacht gemäss landwirtschaftlichem Pachtgesetz zur Anwendung gelangen.

Von der Ortsbürgergemeindeversammlung beschlossen am 21. November 2011

GEMEINDERAT WALTENSCHWIL
Josef Füglistaler, Gemeindeammann

Frank Koch, Gemeindeschreiber