

# Reglement

## über die Verpachtung und Bewirtschaftung von Pachtboden der Bürgergenossenschaft Vaduz

Erlassen durch die Versammlung der Genosschafter der  
Bürgergenossenschaft Vaduz

Erstfassung: 24.03.2014

Revision: .....

# REGLEMENT ÜBER DIE VERPACHTUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG VON PACHTBODEN DER BÜRGERGENOSSENSCHAFT VADUZ **(VERPACHTUNGS- UND BEWIRTSCHAFTUNGS- REGLEMENT)**

Gestützt auf die Statuten der Bürgergenossenschaft Vaduz wird folgendes Reglement erlassen:

## **I. Allgemeine Bestimmungen**

### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Mit der Verpachtung des landwirtschaftlichen Genossenschaftsbodens (Bürgerpachtboden) leistet die Bürgergenossenschaft Vaduz einen Beitrag zur nachhaltigen Nutzung desselben.

### Art. 2 Begriffsbestimmungen und Bezeichnungen

<sup>1</sup> Unter Bürgerpachtboden ist der landwirtschaftlich nutzbare Boden zu verstehen, über den die Bürgergenossenschaft Vaduz verfügen kann.

<sup>2</sup> Die in diesem Reglement verwendeten Personenbezeichnungen gelten für Personen männlichen und weiblichen Geschlechts.

## **II. Verpachtung**

### Art. 3 Zuteilungsberechtigung

<sup>1</sup> Zum Bezug von Bürgerpachtboden sind grundsätzlich alle stimmberechtigten Mitglieder der Bürgergenossenschaft Vaduz berechtigt. Der Bezug von Pachtboden ist an die Selbstbewirtschaftung gebunden. Im Ausnahmefall kann Pachtboden an Personen abgegeben werden, die nicht Mitglieder der Bürgergenossenschaft Vaduz sind.

<sup>2</sup> Genossenschafter, die in einem gemeinsamen Haushalt wohnen und Genossenschafter, die einen landwirtschaftlichen Betrieb gemeinsam bewirtschaften, sind nicht einzeln sondern nur einmal zuteilungsberechtigt.

### Art. 4 Vergabegrundsätze

<sup>1</sup> Die Vergabe des Bürgerpachtbodens an Bewirtschafter von Voll-, Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe erfolgt nach der Grösse und Art des Betriebes.

<sup>2</sup> Als Vollerwerbsbetrieb gilt ein Landwirtschaftsbetrieb bei dem der Arbeitszeitbedarf mindestens 2'700 Arbeitskraftstunden (AKH) beträgt, der Bewirtschafter maximal zu 50 %

einer nichtlandwirtschaftlicher Tätigkeit nachgeht und das Erwerbseinkommen des Bewirtschafters überwiegend aus dem landwirtschaftlichen Betrieb stammt.

<sup>3</sup> Als Haupterwerbsbetrieb gilt ein Landwirtschaftsbetrieb bei dem der Arbeitszeitbedarf zwischen 1'350 und 2'699 Arbeitskraftstunden (AKH) beträgt, der Bewirtschafter maximal zu 50 % einer nichtlandwirtschaftlicher Tätigkeit nachgeht und das Erwerbseinkommen des Bewirtschafters überwiegend aus dem landwirtschaftlichen Betrieb stammt.

<sup>4</sup> Als Nebenerwerbsbetrieb gilt ein Landwirtschaftsbetrieb bei dem der Arbeitszeitbedarf zwischen 1'080 und 1'349 Arbeitskraftstunden (AKH) beträgt, der Bewirtschafter zu mehr als 50 % einer nichtlandwirtschaftlicher Tätigkeit nachgeht und das Erwerbseinkommen des Bewirtschafters überwiegend aus der nichtlandwirtschaftlichen Tätigkeit stammt.

<sup>5</sup> Eigenboden und / oder Privatpachtboden muss unter Angabe von Parzellennummer und Flurname sowie Betriebsgrösse im Antrag auf Pachtboden ausgewiesen werden. Verweigert ein Pachtwerber die Angaben oder legt falsche Angaben über Eigenbesitz und Privatpachtboden sowie über seine Betriebs- und Nutzungsart(en) zur Festlegung der Bewirtschaftungsfläche vor, so ist kein Anspruch auf Bürgerpachtboden gegeben.

<sup>6</sup> Bei der Vergabe gelangen die nachfolgenden Kriterien als Bemessungsgrundlage zur Anwendung.

- a) Die gesamte Bewirtschaftungsfläche beim Voll- und Haupterwerbsbetrieb darf 30 Hektaren grundsätzlich nicht übersteigen. Eine Berücksichtigung über diese Grösse hinaus ist bei Überangebot möglich. Bei biologischer Betriebsführung kann die Bewirtschaftungsfläche die maximal festgelegte Grösse um 30%, bei integrierter Produktion um 10% überschreiten. Zum Zeitpunkt der Pachtzuteilung ist die jeweilige Anerkennung vorzuweisen. Rheindamm und Hanglagen werden nur zu einem Viertel der diesbezüglichen Fläche angerechnet.
- b) Die gesamte Bewirtschaftungsfläche beim Nebenerwerbsbetrieb darf 8 Hektaren grundsätzlich nicht übersteigen.
- c) Werden eigene Parzellen verpachtet, ohne dass darin eine Arrondierung gesehen werden kann, so ist kein Anspruch auf Bürgerpachtboden gegeben.
- d) Infolge der Verschiedenheit des Pachtbodens für eine allgemeine Nutzung kann für bestimmte Nutzungsarten der Boden zusammenhängend oder in Form von mehreren Parzellen an den Pachtwerber vergeben werden. Böden mit Mindererträgen werden prozentuell der Gesamtverpachtung zugeteilt.
- e) Für die Eigenversorgung ohne Landwirtschaftsbetrieb gilt für die Pachtfläche eine Obergrenze von 11 Aren.

<sup>7</sup> In begründeten Fällen kann der Vorstand Ausnahmen bewilligen.

## Art. 5 Vergabefolge

<sup>1</sup> Für die Vergabe des Bürgerpachtbodens gilt die nachstehende Reihenfolge:

1. Voll- und Haupterwerbsbetriebe
2. Nebenerwerbsbetriebe
3. Eigenversorger

<sup>2</sup> Die Betriebsart hat keinen Einfluss auf die Vergabe von Pachtboden. Bewirtschaftungsarten, welche nicht der Nutztierhaltung, dem Ackerbau, dem Gemüseanbau, dem Obstbau dem Rebbau oder dem Betrieb einer Gärtnerei dienen, bedürfen einer Ausnahmegewilligung des Vorstandes.

#### Art. 6 Minderzuteilung

<sup>1</sup> Wird mehr Bürgerboden zur Pachtung angemeldet als vorhanden ist, kommt im Verhältnis zur Bewirtschaftungsfläche ein prozentualer Abzug zur Anwendung.

#### Art. 7 Pachtdauer

<sup>1</sup> Die Pachtdauer wird auf 10 Jahre festgesetzt. Bei Ausnahmezuteilungen endet die Pachtdauer mit Ablauf der Pachtperiode.

<sup>2</sup> Die Pachtdauer beginnt am 1. Januar nach der erfolgten Zuweisung und endet auf den 31. Dezember. Die Neuzuteilung erfolgt im letzten Frühjahr vor Ablauf der Pachtperiode.

<sup>3</sup> Bei Bewirtschaftern, welche während der Pachtdauer das ordentliche AHV – Alter erreichen, werden die Pachtgrundstücke durch die Bürgergenossenschaft Vaduz abgestuft gekündigt. Die Pacht dauert grundsätzlich längstens bis zur Vollendung des 70. Lebensjahres.

<sup>4</sup> In begründeten Fällen kann der Vorstand Ausnahmen bewilligen.

#### Art. 8 Pachtauflösung, Kündigung, Erlöschung, Übertragung des Pachtvertrages

<sup>1</sup> Kündigung, Erlöschung und Übertragung des Pachtvertrages:

- a) Bei vorzeitiger Auflösung des Pachtvertrages durch den Pächter hat die Kündigung bis spätestens 30. Juni auf Ende des laufenden Pachtjahres zu erfolgen.
- b) Bei Einstellung des Betriebes eines Pächters endet das Pachtverhältnis auf Ende des laufenden Pachtjahres.
- c) Beim Übergang eines Betriebes ist der laufende Pachtvertrag auf Empfehlung der Landwirtschaftskommission mit Zustimmung des Vorstandes auf den Nachfolger unter Berücksichtigung von Art. 3 übertragbar.

<sup>2</sup> Im Sinne einer zeitlich abgestimmten Gesamtverpachtung wird die Pachtdauer des aufgrund einer Beendigung der Pacht neu zur Verfügung stehenden Bodens entsprechend angepasst bzw. befristet. (Ausnahmezuteilung gem. Art. 7, Abs. 1)

<sup>3</sup> Bei einer vorzeitigen Pachtvertragsauflösung durch die Bürgergenossenschaft Vaduz besteht für den Pächter grundsätzlich kein Anspruch auf Bodenersatz. Hingegen erhält er für das betreffende Jahr eine angemessene Entschädigung des Ertragsausfalles gemäss den Ertrags- und Wertansätzen der Schweizerischen Hagel-Versicherungs-Gesellschaft.

<sup>4</sup> Die Bürgergenossenschaft Vaduz hat das Recht, den Pachtvertrag aus wichtigen Gründen aufzulösen.

## Art. 9 Pachtzins

<sup>1</sup> Der Bürgerpachtboden weist eine verschiedenartige Beschaffenheit auf. Aus diesem Grund ist die Einteilung in Fruchtbarkeitsstufen notwendig. Als Basis zur Festlegung des Pachtzinses für den Pachtboden wird die Bodenpunktzahl gemäss Plan des Landwirtschaftsamtes herangezogen.

Fruchtbarkeitsstufe	Bodenpunktzahl	Eigenschaften
A 1	90-100	Fruchtwechsel uneingeschränkt möglich
A 2	80-89	sehr gute Fruchtfolgeböden
B 1	70-79	gute Fruchtfolgeböden
B 2	50-69	mässige Fruchtfolgeböden
C 1	35-49	noch genügende Ertragsfähigkeit
C 2	20-34	stark eingeschränkte Ertragsfähigkeit

<sup>2</sup> Der Preis pro Are wird auf Vorschlag der Landwirtschaftskommission vom Vorstand festgelegt. Die Pachtpreise sind diesem Reglement im Anhang beigefügt.

<sup>3</sup> Der Pachtzins ist im Voraus zu bezahlen. Die Rechnungsstellung für das jeweils folgende Jahr erfolgt im November des Vorjahres, die Bezahlung hat bis Ende Dezember des Vorjahres zu erfolgen. Bei Zahlungsverzug behält sich die Bürgergenossenschaft Vaduz das Recht vor, den Pachtvertrag vorzeitig aufzulösen.

## Art. 10 Unterpacht

<sup>1</sup> Unterpacht ist untersagt. Bei eigenmächtiger Unterverpachtung kann der Pachtvertrag durch die Bürgergenossenschaft Vaduz vorzeitig aufgelöst werden. Ein Abtausch von Pachtflächen unter Pächtern zum Zweck einer Arrondierung ist im Einvernehmen mit der Bürgergenossenschaft Vaduz möglich.

## III. Bewirtschaftung

### Art. 11 Grundsatz

<sup>1</sup> Ziel ist, das Gleichgewicht der Natur zu schützen und zu erhalten. Dabei wird besonders auf die Gesunderhaltung der Bodenstruktur und der Bodenqualität Wert gelegt. Alle Förderungen und Entschädigungen, die das Land Liechtenstein im Rahmen der aktuellen Gesetzgebung ausrichtet, gehen zu Gunsten des Pächters.

<sup>2</sup> Die Bodenfruchtbarkeit und die Erhaltung der Erträge sollen auf Dauer bestehen bleiben und für die Nachkommen gesichert sein. Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und zur Pflege der Landschaft wird eine entsprechende Bewirtschaftung vorgeschrieben.

#### Art. 12 Auflagen

<sup>1</sup> Vorbehaltlich einer anderslautenden Absprache sind die auf den Pachtgrundstücken befindlichen Bäume durch den Pächter fachgerecht zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Die Bewirtschafter des Bürgerpachtodens sind verpflichtet, sich an die jeweils gültigen Umweltbestimmungen zu halten. Insbesondere sind dies:

- Landwirtschaftsgesetz
- Umweltschutzgesetz
- Gewässerschutzgesetz
- Gesetz zum Schutz von Natur und Landschaft

<sup>2</sup> Nichteinhaltung der Auflagen berechtigt die Bürgergenossenschaft Vaduz das Pachtverhältnis vorzeitig aufzulösen.

<sup>3</sup> Verursachen Gesetzesänderungen höhere Aufwendungen des Pächters, berechtigen ihn diese weder zu einer Reduktion des Pachtzinses, noch zu einer Rückvergütung durch die Verpächterin.

#### Art. 13 Flurwege und Parzellenränder

<sup>1</sup> Die Flurwege sind bei Verunreinigungen infolge der Bewirtschaftung unverzüglich und unaufgefordert durch den Bewirtschafter (Verursacher) zu reinigen. Andernfalls werden die Wege auf Kosten des Verursachers durch die Bürgergenossenschaft Vaduz gereinigt.

<sup>2</sup> Entlang der Flurwege ist ein Grünstreifen von mindestens 0.5 m anzulegen. Parzellenränder (Böschungen, Vorhäupter, Grünstreifen etc.) sind zu bewirtschaften.

#### Art. 14 Bodenrückgabe

<sup>1</sup> Nach Ablauf des Pachtvertrages ist der Boden in gutem Zustand, als Ackerland oder Wiese, zurück zu stellen.

#### Art. 15 Haftung

<sup>1</sup> Für Schäden, die durch unsachgemässe und nicht reglementkonforme Bewirtschaftung entstanden sind, haftet der Bewirtschafter. Ebenso kann dieser für Verbesserungen, die aus der Bewirtschaftung hervorgegangen sind, keinen Ersatz fordern.

## IV. Schlussbestimmungen

### Art. 16 Durchführungsbestimmungen

- <sup>1</sup> Für die Verpachtung ist der Vorstand zuständig.
- <sup>2</sup> Die Landwirtschaftskommission erarbeitet einen Verpachtungsvorschlag zur Genehmigung durch den Vorstand.
- <sup>3</sup> Die Kontrolle über die Einhaltung des Verpachtungs- und Bewirtschaftungs-Reglements sowie der Pachtverträge erfolgt durch die Landwirtschaftskommission.
- <sup>4</sup> Über eine vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages wegen Verletzungen des Reglements oder des Pachtvertrages entscheidet der Vorstand auf Antrag der Landwirtschaftskommission.
- <sup>5</sup> Für Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Verpachtung und Bewirtschaftung von Bürgerpachtboden bestellt der Vorstand eine Landwirtschaftskommission. Solange keine Landwirtschaftskommission bestellt ist, übernimmt der Vorstand deren Aufgaben.

### Art. 17 Reglementüberprüfung

- <sup>1</sup> Das Reglement ist jeweils 2 Jahre vor Ablauf der Pachtdauer zu überprüfen und nötigenfalls den Erfordernissen anzupassen.

### Art. 18 Inkrafttreten

- <sup>1</sup> Dieses Verpachtungs- und Bewirtschaftungs-Reglement tritt mit Genehmigung durch die Genossenschaftsversammlung vom 24. März 2014 in Kraft. Es ersetzt dasjenige der Gemeinde Vaduz vom 20. April 2010.

Vaduz , 24. März 2014

Bürgergenossenschaft Vaduz



Dr. Ursula Wachter, Präsidentin

## Anhang

### Pachtpreise

<b>Fruchtbarkeitsstufe</b>	<b>Bodenpunktzahl</b>	<b>Pachtpreis pro Are CHF</b>
A 1	90-100	6.70
A 2	80- 89	6.20
B 1	70- 79	5.80
B 2	50- 69	5.30
C 1	35- 49	4.80
C 2	20- 34	3.00

<sup>1</sup> Die Pachtpreise für Grundstücke, die nicht der Landwirtschaftszone zugeordnet sind, werden auf Grund von Grösse, Lage und Bewirtschaftbarkeit einzeln bewertet und berechnet.

<sup>2</sup> Für eine naturnahe Bewirtschaftung der Flächen gewährt die Bürgergenossenschaft Vaduz Pachtpreisreduktionen für:

integrierte Produktion (IP)                      Preis abzüglich 10 %

biologischer Landbau                              Preis abzüglich 30 %