



**GEMEINDE BUCHEGG**

# **PACHTREGLEMENT**

## Inhaltsverzeichnis

1. Zweck und Zielsetzung.....	4
§ 1 Zweck.....	4
§ 2 Zielsetzung.....	4
2. Allgemeine Bestimmungen.....	4
§ 3 Zuständige Behörden für Aufsicht und Verwaltung.....	4
§ 4 Aufgaben und Befugnisse der Umwelt- Landwirtschafts- und Forstkommission Buchegg.....	4
3. Anspruchsberechtigung.....	5
§ 5 Grundsatz.....	5
§ 6 Voraussetzungen des Betriebs.....	5
§ 7 Voraussetzungen der Gesuchstellenden.....	5
§ 8 Betriebsgemeinschaften, Generationengemeinschaften und Geschwisterbetriebe.....	5
§ 9 Ausnahmen.....	6
§ 10 Überprüfung der Anspruchsberechtigung.....	6
4. Zuteilung des Landwirtschaftslandes.....	6
§ 11 Aufteilung Pachtland.....	6
§ 12 Ausschreibung.....	6
§ 13 Zuteilungskriterien.....	6
5. Pachtdauer.....	6
§ 14 Ordentliche Pachtdauer.....	6
§ 15 Abgekürzte Pachtdauer.....	7
6. Pachtzinse.....	7
§ 16 Höhe Pachtzinse.....	7
§ 17 Zahlungsrückstand.....	7
7. Bewirtschaftung.....	7
§ 18 Marchsteine und Fahrnisbauten.....	7
§ 19 Landabtausch.....	8
8. Nutzung des Pachtlandes.....	8
§ 20 Dauerkulturen und Bäume.....	8
9. Beendigung des Pachtverhältnisses.....	8
§ 21 Erlöschen des Pachtverhältnisses.....	8
§ 22 Eintritt des Hofnachfolgers oder der Hofnachfolgerin.....	8
§ 23 Kündigung des Pachtvertrags.....	8
§ 24 Vorzeitige Kündigung.....	9
§ 25 Ausschluss von der Pachtberechtigung.....	9
§ 26 Realersatz.....	9
10. Rückgabe von Pachtland.....	9
§ 27 Vollständige Rückgabe.....	9

---

§ 28 Entschädigung .....	9
§ 29 Rückbau.....	9
11. Rechtsweg .....	10
§ 30 Beschwerde .....	10
12. Schlussbestimmungen .....	10
§ 31 Inkrafttreten.....	10
§ 32 Übergangsbestimmungen .....	10

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Buchegg, gestützt auf § 56 des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 (GG; BGS 131.1, Stand am 1. Januar 2024), das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG; SR 221.213.2, Stand am 1. Januar 2014) sowie die eidgenössische Pachtzinsverordnung (PZV) vom 11. Februar 1987 (PZV; SR 221.213.221, Stand am 1. April 2018) beschliesst:

## **1. Zweck und Zielsetzung**

### **§ 1 Zweck**

- 1 Mit diesem Reglement wird die Verpachtung von Landwirtschaftsland der Gemeinde Buchegg geregelt.

### **§ 2 Zielsetzung**

- 1 Mit der Verpachtung von Landwirtschaftsland sollen folgende Ziele erreicht werden:
  - a) Das Landwirtschaftsland soll nachhaltig bewirtschaftet werden und so den kommenden Generationen erhalten bleiben;
  - b) Mit der Verpachtung des Landwirtschaftslandes soll die Grundlage von bäuerlichen Familienbetrieben, die professionell geführt werden, verbessert werden;
  - c) Die Verteilung des Landwirtschaftslandes soll nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung aller Berechtigten erfolgen.
- 2 Die Verpachtung erfolgt nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG).

## **2. Allgemeine Bestimmungen**

### **§ 3 Zuständige Behörden für Aufsicht und Verwaltung**

- 1 Die Aufsicht und Verwaltung des Landwirtschaftslandes obliegt der Umwelt-, Landwirtschafts- und Forstkommission (ULFKO).

### **§ 4 Aufgaben und Befugnisse der Umwelt- Landwirtschafts- und Forstkommission Buchegg**

- 1 Der ULFKO kommen folgende Aufgaben- und Befugnisse zu:
  - a) Einteilung des Landwirtschaftslandes;
  - b) Ausschreibung und Verpachtung des Landwirtschaftslandes;
  - c) Abschluss der Pachtverträge;
  - d) Einholen von Bewilligungen für abgekürzte Pachtdauer;
  - e) Überwachung der ordnungsgemässen Bewirtschaftung des Landwirtschaftslandes;
  - f) Beschluss über die Kündigung von Pachtverträgen;
  - g) Aufsicht über das Landwirtschaftsland.
- 2 Die ULFKO führt zusammen mit der Gemeindeverwaltung Buchegg ein Verzeichnis über die Pachtverträge.

### **3. Anspruchsberechtigung**

#### **§ 5 Grundsatz**

- 1 Für die Berechtigung zur Bewerbung für die Verpachtung von Landwirtschaftsland sind die Voraussetzungen der §§ 6 und 7 kumulativ zu erfüllen.
- 2 Auf Betriebs- und Generationengemeinschaften sowie auf Geschwisterbetriebe finden zudem die Vorgaben von § 8 Anwendung.

#### **§ 6 Voraussetzungen des Betriebs**

- 1 Für die Berechtigung zur Bewerbung für die Verpachtung von Landwirtschaftsland hat der Betrieb folgende Voraussetzungen kumulativ zu erfüllen:
  - a) Der Standort des Betriebes befindet sich in der Gemeinde Buchegg;
  - b) Der Betrieb wird als selbständiger Betrieb im Sinne der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung geführt, wobei das Mindestarbeitsaufkommen gemäss Direktzahlungsverordnung erreicht werden muss;
  - c) Der Betrieb wird nach den Vorschriften des biologischen Landbaus oder des ökologischen Leistungsnachweises bewirtschaftet und ist direktzahlungsberechtigt.

#### **§ 7 Voraussetzungen der Gesuchstellenden**

- 1 Für die Berechtigung zur Bewerbung für die Verpachtung von Landwirtschaftsland haben Gesuchstellende folgende Voraussetzungen kumulativ zu erfüllen:
  - a) Der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin erfüllt die Ausbildungsanforderungen gemäss Direktzahlungsverordnung, wobei Ausnahmen für bisherige Pächter und Pächterinnen von Landwirtschaftsland möglich sind;
  - b) Der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin hat das Pensionsalter noch nicht erreicht;
  - c) Der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin wird den Betrieb auf eigene Rechnung bewirtschaften;
  - d) Der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin hat den Wohnsitz in der Gemeinde Buchegg.
  - e) Ausbildungsbetriebe können als zusätzliches Kriterium berücksichtigt werden.
- 2 Die Gesuchstellenden erteilen den zuständigen Behörden die Berechtigung zur Einholung der notwendigen Auskünfte.

#### **§ 8 Betriebsgemeinschaften, Generationengemeinschaften und Geschwisterbetriebe**

- 1 Bei Betriebsgemeinschaften werden die Partnerbetriebe einzeln beurteilt.
- 2 Betriebsgemeinschaften haben nur Anrecht auf Neuzuteilungen von Pachtland, wenn jeder Betriebsgemeinschaftspartner die Bedingungen gemäss diesem Reglement erfüllt.
- 3 Erreicht ein Pächter oder eine Pächterin eines Betriebsgemeinschaftspartners das Pensionsalter, erlischt seine oder ihre Pachtberechtigung.
- 4 Die Auflösung des Pachtverhältnisses und die Rückgabe des Pachtlandes erfolgen gemäss Ziff. 10 dieses Reglements.
- 5 Der verbleibende Betriebsgemeinschaftspartner hat kein Anrecht auf das Land des Betriebsgemeinschaftspartners.
- 6 Generationengemeinschaften und Geschwisterbetriebe gelten als ein Betrieb.

**§ 9 Ausnahmen**

- 1 Über Ausnahmen von der Erfüllung der Voraussetzungen gemäss Ziff. 10 entscheidet die ULFKO.

**§ 10 Überprüfung der Anspruchsberechtigung**

- 1 Die ULFKO überprüft jeweils ein Jahr vor Ablauf der Pachtperiode, ob die folgenden Kriterien kumulativ weiterhin erfüllt sind:
  - a) Eigenständige Führung des Betriebs;
  - b) Direktzahlungsberechtigung des Pächters oder der Pächterin.

**4. Zuteilung des Landwirtschaftslandes****§ 11 Aufteilung Pachtland**

- 1 Parzellen sollen grundsätzlich nicht aufgeteilt und als Einheit an einen einzigen Pächter oder an eine einzige Pächterin verpachtet werden.
- 2 Über Ausnahmen entscheidet die zuständige Behörde.

**§ 12 Ausschreibung**

- 1 Wird Pachtland frei, wird es von der ULFKO zur Neuverpachtung im amtlichen Anzeiger ausgeschrieben. Anstelle einer Ausschreibung ist auch eine schriftliche Mitteilung an sämtliche bestehende Pächter und Pächterinnen möglich.
- 2 Die Interessenten oder Interessentinnen haben sich schriftlich zu bewerben und nachzuweisen, dass sie die notwendigen Voraussetzungen gemäss Ziff. 3 erfüllen.

**§ 13 Zuteilungskriterien**

- 1 Beim Entscheid über die Zuteilung von Landwirtschaftsland ist der Festigung der Existenzgrundlage bestehender Betriebe Beachtung zu schenken.
- 2 Bewerben sich mehrere Gesuchsteller oder Gesuchstellerinnen für eine zu verpachtende Parzelle, werden diese in folgender Reihenfolge berücksichtigt:
  - a) Gesuchstellende, welche im betreffenden Dorf ihren Hofstandort (Betriebszentrum) haben;
  - b) Gesuchstellende, welche durch die Zupacht der neu zu verpachtenden Parzelle die Arrondierung ihrer bestehenden Hofstatt (Betriebszentrum) verbessern können.
- 3 Ist nach den Kriterien gemäss Abs. 2 keine Zuteilung möglich, entscheidet das Los.

**5. Pachtdauer****§ 14 Ordentliche Pachtdauer**

- 1 Die Pachtverträge werden auf die Dauer von 6 Jahren abgeschlossen.
- 2 Pachtbeginn ist am 1. November.
- 3 Erfolgt keine fristgerechte Kündigung gemäss § 24, verlängert sich der Pachtvertrag nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG; SR 221.213.2) um jeweils 6 Jahre.
- 4 Fällt verpachtetes Land im Laufe einer Pachtperiode an die Verpächterin zurück, so wird es für den Rest der Pachtperiode weiter verpachtet. Für diese abgekürzte Pacht muss

durch die ULFKO beim Amt für Landwirtschaft des Kantons Solothurn eine Bewilligung eingeholt werden.

### **§ 15 Abgekürzte Pachtdauer**

- 1 Erreicht ein Pächter oder eine Pächterin vor Ende einer Pachtperiode das Pensionsalter, ist die ULFKO verpflichtet, einen Pachtvertrag mit abgekürzter Pachtdauer abzuschliessen.
- 2 Der Pachtvertrag ist von der ULFKO durch das Amt für Landwirtschaft genehmigen zu lassen.

## **6. Pachtzinse**

### **§ 16 Höhe Pachtzinse**

- 1 Die Pachtzinse werden gestützt auf die eidgenössische Pachtzinsverordnung (PZV, SR 221.213.221) festgelegt.
- 2 Die ULFKO entscheidet jeweils vor Beginn einer neuen Pachtperiode, ob die Pachtzinse neu festgelegt werden sollen.
- 3 Ändern die Grundlagen für die Pachtzinsberechnung während einer Pachtperiode, entscheidet die ULFKO, ob die Zinsen auf das nächstfolgende ganze Pachtjahr angepasst werden sollen.
- 4 Der Pachtzins ist alljährlich am 1. Oktober fällig, zahlbar innert 60 Tagen.
- 5 Die Bestimmungen zur vorzeitigen Kündigung durch die Verpächterin gemäss § 24 bleiben vorbehalten.

### **§ 17 Zahlungsrückstand**

- 1 Bei Zahlungsrückstand ist ein Verzugszins von 5 Prozent geschuldet, zuzüglich allfälliger Kosten für Mahnung und Betreibung.
- 2 Besteht der Zahlungsrückstand bis am 31. März des folgenden Jahres, wird dem Pächter oder der Pächterin die Auflösung des Pachtvertrages per 31. Oktober angedroht, sollte der ausstehende Zins zuzüglich Verzugszins und Kosten bis dahin nicht erfolgt sein.
- 3 Die Androhung der Kündigung hat schriftlich bis spätestens 30. April zu erfolgen.

## **7. Bewirtschaftung**

### **§ 18 Marchsteine und Fahrnisbauten**

- 1 Grenz- und Marchsteine müssen gut sichtbar sein und sind, wenn nötig, mit einem Pflock zu versehen.
- 2 Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind Marchsteine, Drainageleitungen und Wege besonders zu schützen.
- 3 Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Für die Kosten haftet der Pächter.
- 4 Verschmutzte Wege sind zu reinigen.
- 5 Fahrnisbauten, Grundwasserschächte und dergleichen müssen durch die zuständige Behörde bewilligt werden.

**§ 19 Landabtausch**

- 1 Ein einjähriger gegenseitiger Landabtausch, insbesondere aus Gründen der Fruchtfolge, ist zulässig und muss den zuständigen Behörden nicht gemeldet werden.
- 2 Dauert der Landabtausch länger als ein Jahr, muss dieser durch die ULFKO genehmigt werden.

**8. Nutzung des Pachtlandes****§ 20 Dauerkulturen und Bäume**

- 1 Dauerkulturen und Bäume dürfen nur mit Zustimmung der ULFKO gepflanzt werden. Dauerwiesen sind von der Bewilligungspflicht ausgenommen.
- 2 Dauerkulturen und Bäume sind so anzulegen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarparzellen entsteht.
- 3 Beim Errichten von Zäunen ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der ganzen Nachbarparzelle gewährleistet bleibt.

**9. Beendigung des Pachtverhältnisses****§ 21 Erlöschen des Pachtverhältnisses**

- 1 Das Pachtverhältnis erlischt:
  - a) beim Ableben des Pächters oder der Pächterin;
  - b) beim Erreichen des Pensionsalters des Pächters oder der Pächterin;
  - c) beim Verkauf des Betriebes an einen Dritten, wobei die Bestimmungen von § 22 vorbehalten bleiben.
- 2 Beim Erlöschen der Pachtberechtigung erfolgen die Auflösung des Pachtverhältnisses und die Rückgabe des Pachtlandes gemäss § 25 Abs. 2 dieses Reglements.

**§ 22 Eintritt des Hofnachfolgers oder der Hofnachfolgerin**

- 1 Übernimmt der Ehepartner oder die Ehepartnerin, der Lebenspartner oder die Lebenspartnerin, ein Nachkomme oder dessen Ehepartner oder Ehepartnerin oder Lebenspartner oder Lebenspartnerin einen Betrieb in Pacht oder zu Eigentum, kann er oder sie in die bestehenden Pachtverträge eintreten, unter der Voraussetzung, dass er oder sie die persönlichen Voraussetzungen für die Pachtberechtigung gemäss § 7 erfüllt und diese schriftlich nachweist.
- 2 Der Übernehmer oder die Übernehmerin hat überdies zu erklären, ob er oder sie den Betrieb in der bisherigen Form weiterführt oder ob eine Betriebsumstellung geplant ist.
- 3 Bei einer Betriebsumstellung durch den Übernehmer oder die Übernehmerin hat er oder sie mit einer Berechnung der Standardarbeitskräfte (SAK) nachzuweisen, dass der Betrieb weiterhin die Voraussetzungen gemäss § 6 erfüllt.

**§ 23 Kündigung des Pachtvertrags**

- 1 Das Pachtverhältnis kann mit einer Frist von einem Jahr per Ende Oktober schriftlich gekündigt werden.
- 2 Die Bestimmungen zur vorzeitigen Kündigung durch die Verpächterin gemäss § 24 bleiben vorbehalten.



**§ 24 Vorzeitige Kündigung**

- 1 In folgenden Fällen ist die Weiterführung des Pachtverhältnisses für die Verpächterin unzumutbar und das Pachtverhältnis gestützt auf Art. 17 LPG zu kündigen:
  - a) Wegzug des Pächters oder der Pächterin aus der Gemeinde;
  - b) Aufgabe der Landwirtschaft;
  - c) Verstösse gemäss § 25 dieses Reglements;
  - d) Vollständiger Ausschluss von den Direktzahlungen für mehr als ein Jahr (wiederholte massive Verstösse).
- 2 Der Pachtvertrag wird in diesem Fall unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf den Herbsttermin gekündigt.

**§ 25 Ausschluss von der Pachtberechtigung**

- 1 Verpachtet ein Pächter oder eine Pächterin eigenes Land an einen Dritten, hat er oder sie keine Berechtigung auf die Pacht von Landwirtschaftsland. Über begründete Ausnahmen, beispielsweise, wenn sich der Hofnachfolger oder die Hofnachfolgerin noch in der Ausbildung befindet, entscheidet die ULFKO.
- 2 Unterpacht ist nicht gestattet. Wer das Pachtland nicht mehr selber bewirtschaften will oder kann, hat das Land sofort zurückzugeben.
- 3 Vorbehalten bleibt der Landabtausch gemäss § 19.

**§ 26 Realersatz**

- 1 Bei Verlust von Landwirtschaftsland besteht kein Anrecht auf Realersatz.

**10. Rückgabe von Pachtland****§ 27 Vollständige Rückgabe**

- 1 Will ein Pächter oder eine Pächterin sein oder ihr Pachtland zurückgeben, hat er oder sie sämtliches Pachtland zurückzugeben.
- 2 Eine teilweise Rückgabe ist nur in begründeten Fällen zulässig.

**§ 28 Entschädigung**

- 1 Insbesondere bei Dauerkulturen oder Bäumen hat der Pächter oder die Pächterin weder bei einer ordentlichen noch bei einer ausserordentlichen Beendigung des Pachtverhältnisses einen Anspruch auf Entschädigung des Rechtswertes der Kultur.

**§ 29 Rückbau**

- 1 Anpflanzungen sind vom Pächter oder der Pächterin vor dem Pachtende auf eigene Kosten zu entfernen, sofern diese der neue Pächter oder die neue Pächterin nicht übernehmen will.
- 2 Allfällige Bodenverbesserungsmassnahmen, die nach der Entfernung notwendig sind, wie beispielsweise Aufkalkung des Bodens oder Entfernung von Wurzelwerk, sind vom Pächter oder der Pächterin vorzunehmen oder können von der ULFKO auf Kosten des Pächters oder der Pächterin angeordnet werden.

## 11. Rechtsweg

### § 30 Beschwerde

- 1 Gegen Verfügungen der ULFKO, die sich auf dieses Reglement abstützen, kann innert zehn Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung oder der schriftlichen Mitteilung beim Gemeinderat Buchegg Beschwerde erhoben werden.
- 2 Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Bestimmungen über den Rechtsschutz des Gemeindegesetzes.

## 12. Schlussbestimmungen

### § 31 Inkrafttreten

- 1 Dieses Reglement tritt unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und den Regierungsrat rückwirkend per 1. Januar 2024 in Kraft.

### § 32 Übergangsbestimmungen

- 1 Für die bestehenden Pachtverhältnisse mit Bewirtschaftern, welche die Voraussetzungen gemäss diesem Reglement erfüllen, tritt das Reglement nach Ablauf des bestehenden Pachtvertrages in Kraft.
- 2 Pachtverhältnisse, welche die Anforderungen dieses Reglements nicht erfüllen (persönliche oder betriebliche Voraussetzungen), werden auf den nächstmöglichen Termin gemäss bisherigem Pachtvertrag gekündigt. Das Land ist anschliessend nach den Bestimmungen dieses Reglements neu zu verpachten.

Von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Buchegg beschlossen am 29. Januar 2024.

Mühledorf... 25. September 2024

Verena Meyer-Burkhard  
Gemeindepräsidentin

Andrea Lendenmann  
Gemeindeschreiberin