



**POLITISCHE GEMEINDE OBEREMBRACH**

---

**RICHTLINIEN ZUR VERGABE VON  
LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEM PACHTLAND DER  
GEMEINDE OBEREMBRACH**

---

In Kraft ab 1. November 2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>- 3 -</b>
Art. 1	Zweck	- 3 -
Art. 2	Eigentumsverhältnisse	- 3 -
Art. 3	Bauzone	- 3 -
Art. 4	Grundsatz der Verpachtung	- 3 -
Art. 5	Zuständigkeit	- 3 -
<b>B</b>	<b>Verpachtung</b>	<b>- 3 -</b>
Art. 6	Pachtverträge	- 3 -
Art. 7	Pachtdauer / Fortsetzung	- 3 -
Art. 8	Unterpacht	- 4 -
Art. 9	Betriebsdefinition	- 4 -
Art. 10	Auflagen zur Bewirtschaftung	- 4 -
Art. 11	Ausschreibung	- 4 -
Art. 12	Kreis der Pächterinnen und Pächter	- 4 -
Art. 13	Zuteilung	- 5 -
<b>C.</b>	<b>Pachtzins</b>	<b>- 5 -</b>
Art. 14	Pachtzins	- 5 -
Art. 15	Fälligkeit	- 5 -
<b>D.</b>	<b>Bewirtschaftung</b>	<b>- 5 -</b>
Art. 16	Bewirtschaftung	- 5 -
<b>E.</b>	<b>Auflösung des Pachtverhältnisses</b>	<b>- 6 -</b>
Art. 17	Tod des Pächters	- 6 -
Art. 18	Bewirtschafterwechsel	- 6 -
Art. 19	Härtefälle	- 6 -
Art. 20	Inkrafttreten	- 6 -

## **A Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

Dieses Reglement regelt die Verpachtung, Nutzung und Unterhaltspflege des landwirtschaftlich nutzbaren Landes der Politischen Gemeinde Oberembrach.

### **Art. 2 Eigentumsverhältnisse**

Als Pachtland wird das Gemeindeland verstanden, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet.

### **Art. 3 Bauzone**

Liegt das Pachtland vollständig in einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes RPG findet dieses Reglement keine Anwendung.

### **Art. 4 Grundsatz der Verpachtung**

Die Gemeinde verpachtet das Gemeindeland zur landwirtschaftlichen Nutzung und artverwandter Einkommen.

### **Art. 5 Zuständigkeit**

Zuständig für die Verpachtung ist der Gemeinderat.

## **B Verpachtung**

### **Art. 6 Pachtverträge**

Mit den Pächtern sind schriftliche Pachtverträge mit dem Pachtvertragsformular des Schweizerischen Bauernverbandes abzuschliessen.

### **Art. 7 Pachtdauer / Fortsetzung**

<sup>1</sup> Die Pachtverträge werden jeweils auf eine Dauer von 6 Jahren abgeschlossen und verlängern sich stillschweigend um jeweils weitere 6 Jahre auf eine Maximaldauer von drei Pachtdauern bzw. 18 Jahren. Eine stillschweigende Fortsetzung ist nach der Maximaldauer nicht möglich. Die Pacht dauert sechs Jahre oder gemäss Art. 7 Abs. 2, resp. Abs. 3 weniger als sechs Jahre. Die Pacht endet durch Kündigung oder spätestens nach der Maximalpachtdauer ohne Kündigung.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen (Landabtausch, Erreichen Altersgrenze, Realersatz, Laufzeitharmonisierung usw.) mit Zustimmung der zuständigen Behörde (ALN Kanton Zürich) kürzere Pachtdauern vereinbaren.

<sup>3</sup> Bei Pächtern, welche vor Ablauf der fixen Pachtdauer das 65. Altersjahr erreichen, endet die Verpachtung per 31. Oktober des Jahres, in dem der Pächter das 65. Altersjahr erreicht hat. In diesen Fällen wird bis zur Vollendung des 65. Altersjahrs ein Pachtvertrag mit reduzierter Dauer abgeschlossen, welcher zur Genehmigung der zuständigen Behörde (ALN Kanton Zürich) vorgelegt werden muss. Es gibt keine automatische Übernahme des Pachtlandes im Falle einer Betriebsnachfolge.

<sup>4</sup> Bei einer Betriebsleitergemeinschaft gilt das Alter des jüngeren Partners

## **Art. 8 Unterpacht**

Unterpacht und Bewirtschaftung durch Dritte sind grundsätzlich untersagt. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat auf schriftliches Gesuch hin eine Ausnahme bewilligen.

## **Art. 9 Betriebsdefinition**

<sup>1</sup> Betriebsgemeinschaften, hervorgegangen aus zwei oder mehreren Betrieben, gelten für die Pachtlandzuteilung als zwei oder mehrere Betriebe.

<sup>2</sup> Generationengemeinschaften (Eltern-Nachkommen) gelten für die Pachtlandzuteilung als ein Betrieb.

## **Art. 10 Auflagen zur Bewirtschaftung**

Der Gemeinderat kann die Vergabe von Pachtland mit der Auflage verbinden, dass Kleinstgrundstücke in unmittelbarer Nähe des Pachtlandes mit zu bewirtschaften sind.

## **Art. 11 Ausschreibung**

Freiwerdendes Kulturland mit einer Fläche grösser als 50 Aren muss im Publikationsorgan der Gemeinde öffentlich ausgeschrieben werden.

## **Art. 12 Kreis der Pächterinnen und Pächter**

<sup>1</sup> Gemeindeland erhalten in erster Priorität Selbstbewirtschafter, die

- a) einen landwirtschaftlichen Betrieb oder eine landwirtschaftliche Produktionsstätte in Oberembrach haben;
- b) nach der DZV des Bundes direktzahlungsberechtigt sind;
- c) den ökologischen Leistungsnachweis (ÖLN) oder die Bundesrichtlinien für den biologischen Landbau erfüllen;
- d) innerhalb der neuen sechsjährigen Pachtperiode das 65. Altersjahr noch nicht erreichen;
- e) keine finanziellen Ausstände oder offene Verfahren gegenüber der Gemeinde haben.

<sup>2</sup> Bewerben sich keine Selbstbewirtschafter mit einem landwirtschaftlichen Betrieb oder einer landwirtschaftlichen Produktionsstätte in Oberembrach um das Land, können sich auch Selbstbewirtschafter aus dem Embrachertal bewerben, sofern sie die Nachweise gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. b) bis e) erbringen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Landwirte von der Pacht ausschliessen, wenn sie eigenes Land verkaufen oder verpachten oder wenn sie gegen dieses Reglement verstossen haben.

## **Art. 13 Zuteilung**

<sup>1</sup> Für die Zuteilung von Gemeindepachtland können vorrangig die folgenden besonderen Zuteilungskriterien berücksichtigt werden:

- a) Betriebe mit Anspruch auf Ersatzflächen als Folge planerischer und baulicher Massnahmen der Gemeinde;
- b) Lösungen, welche eine Verbesserung der Arrondierung der Bewirtschaftungsflächen ermöglichen.

<sup>2</sup> Die Zuteilung von Gemeindeländ wird aufgrund nachstehender Kriterien in der aufgeführten Reihenfolge vorgenommen:

- a) zivilrechtlicher Wohnsitz in der Gemeinde Oberembrach
- b) Zuteilung fördert eine rationelle Bewirtschaftung
- c) bisheriger Pächter der Parzelle
- d) Alter der Betriebsleiterin oder des Betriebsleiters
- e) Beitrag zur Existenzsicherung des Betriebes
- d) ausgewogene Verteilung unter den Bewerbern, unter Vorbehalt lit. e)

<sup>3</sup> Kleinflächen unter 50 Aren fallen nicht unter die Zuteilungskriterien und werden vom Gemeinderat direkt vergeben.

<sup>4</sup> Ist eine Zuteilung gestützt auf Art. 12 und Art. 13 nicht möglich, entscheidet das Los.

## **C. Pachtzins**

### **Art. 14 Pachtzins**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat setzt den Pachtzins nach den ortsüblichen Normen fest. Als Grundlage gelten die Richtlinien des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und die Pachtzinsverordnung.

<sup>2</sup> Werden die Grundlagen für die Schätzung oder der Ansatz für die Bemessung geändert, erfolgt eine Anpassung des Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr.

### **Art. 15 Fälligkeit**

<sup>1</sup> Die Pachtzinse werden jeweils auf den 31. Oktober fällig. Sie sind bis spätestens am 30. November des entsprechenden Jahres zu bezahlen.

<sup>2</sup> Nach Ablauf dieses Termins ist ein Verzugszins in der Höhe von 5 % geschuldet.

<sup>3</sup> Ist der Pächter während der Pachtzeit mit einer Zinszahlung im Rückstand, so kann ihm der Gemeinderat schriftlich androhen, dass der Pachtvertrag in sechs Monaten aufgelöst sei, wenn der ausstehende Zins inkl. Verzugszins bis dahin nicht bezahlt sei.

## **D. Bewirtschaftung**

### **Art. 16 Bewirtschaftung**

Pächter sind verpflichtet, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Sie haben für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bodenbearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung. Für Verschlechterungen am gepachteten Land, die bei gehöriger Bewirtschaftung hätten vermieden werden können, werden die Pächter schadenersatzpflichtig. Pächter sind verpflichtet, Marchsteine, Bewässerungsschächte und Wege besonders zu schützen. Auf Verlangen sind die Marksteine abzudecken und die Seitengräben zu öffnen, beziehungsweise aufzuräumen. Verschmutzte Wege und Strassen sind unverzüglich zu reinigen.

## **E. Auflösung des Pachtverhältnisses**

### **Art. 17 Tod des Pächters**

<sup>1</sup> Stirbt der Pächter, so können seine Erben oder der Verpächter den Pachtvertrag auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

<sup>2</sup> Wird der Pachtvertrag vom Verpächter gekündigt, so kann ein Nachkomme, der Ehegatte, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner des Pächters innert 30 Tagen den Eintritt in den Pachtvertrag erklären.<sup>1</sup> Der Verpächter kann unter mehreren Bewerbern denjenigen bezeichnen, der in den Pachtvertrag eintreten soll.

<sup>3</sup> Bietet der Eintretende keine Gewähr für eine ordnungsgemässe Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes oder ist die Fortsetzung der Pacht für den Verpächter aus anderen Gründen unzumutbar, so kann der Verpächter innert 30 Tagen seit der Eintrittserklärung auf Auflösung des Pachtvertrags klagen.

### **Art. 18 Bewirtschafterwechsel**

<sup>1</sup> Übergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Betriebsführung, so kann der Übernehmer des Gewerbes schriftlich erklären, dass er dieses Grundstück pachtweise weiter bewirtschaften möchte.

<sup>2</sup> Lehnt die Gemeinde nicht innert dreier Monate seit Empfang der Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ab, oder verlangt sie nicht den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Übernehmer, so tritt dieser in den laufenden Pachtvertrag ein.

### **Art. 19 Härtefälle**

In Härtefällen sozialer und wirtschaftlicher Natur kann der Gemeinderat Ausnahmen zu den Bestimmungen der Richtlinien gestatten.

### **Art. 20 Inkrafttreten**

Dieses Reglement wurde vom Gemeinderat mit GRB-Nr. 131 vom 3. September 2019 genehmigt und tritt per 1. November 2019 in Kraft.

Gemeinderat Oberembrach

sig. Verena Koch Hanselmann  
Gemeindepräsidentin

sig. Lea Gnädinger  
Gemeindeschreiberin