



**BÜRGER-
GENOSSENSCHAFT
BALZERS**

Reglement betreffend Verpachtung Landwirtschaftsboden

Balzers, Dezember 2006

Inhaltsverzeichnis	Seite
Artikel 1 Ziele	3
Artikel 2 Zweck/Anwendungsbereich	3
Artikel 3 Definitionen/Betriebskategorien	4
Artikel 4 Bezügerkreis/Bezugsberechtigung	5
Artikel 5 Verteilungsmodus/Zuteilung	6
Artikel 6 Definition der Bodenqualitäten	6
Artikel 7 Freizeitbetriebe	7
Artikel 8 Kleinbetriebe	7
Artikel 9 Nebenerwerbsbetriebe	7
Artikel 10 Haupterwerbsbetriebe	8
Artikel 11 Umweltschutzgesetze	8
Artikel 12 Pachtzins	8
Artikel 13 Pachtdauer	9
Artikel 14 Anmeldeverfahren	9
Artikel 15 Pachtvertrag	9
Artikel 16 Bodenabtausch	9
Artikel 17 Pachtauflösung	10
Artikel 18 Haftung	10
Artikel 19 Aufsichtsorgane	11
Artikel 20 Kontrolle	11
Artikel 21 Reglementsüberprüfung	11
Artikel 22 Inkrafttreten	12

Die Bürgergenossenschaft Balzers (BGB) erlässt für die Verpachtung des landwirtschaftlich nutzbaren Bürgergenossenschaftsbodens (Genossenschaftsboden) die nachfolgenden Bestimmungen. Diese gelten auch für den Privatboden, der durch die BGB verwaltet wird.

Für die Ausgabe des Genossenschaftsbodens und des durch die BGB verwalteten Privatbodens zu Zwecken der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Landwirtschaftskommission der BGB (Landwirtschaftskommission) zuständig

Artikel 1

Ziele

Mit der Verpachtung von Genossenschaftsboden und verwaltetem Privatboden

- a) leistet die BGB einen Beitrag zur nachhaltigen Nutzung unserer natürlichen Lebensgrundlagen;
- b) ermöglicht und unterstützt die BGB die örtliche Landwirtschaft;
- c) ermöglicht die BGB in begrenztem Rahmen Freizeitaktivitäten, für deren Ausübung Boden erforderlich ist;
- d) strebt die BGB innerhalb einer Bezügerkategorie eine Bodenverteilung nach einheitlichen und transparenten Kriterien an.

Artikel 2

Zweck/Anwendungsbereich

1. Das Reglement gewährleistet die geordnete Zuteilung, Verpachtung und Nutzung des Genossenschaftsbodens und des verwalteten Privatbodens.
2. Bestehende Pachtverhältnisse von Haupt-, Nebenerwerbs- und Freizeitbetrieben werden jeweils ein Jahr vor Ablauf der Pachtdauer überprüft. Bei vollumfänglicher Einhaltung der in diesem Reglement aufgeführten Bestimmungen werden die Pachtverhältnisse in der Regel erneuert.
3. Frei werdender Genossenschaftsboden sowie verwalteter Privatboden werden mit Inkrafttreten des Reglements nach den in den Artikeln 4 bis 10 umschriebenen Kriterien zugeteilt.

Artikel 3
Definitionen/Betriebskategorien

1. Die Betriebe werden in vier verschiedene Kategorien eingeteilt. Die beiden Kategorien a) und b) lehnen sich an die Betriebsdefinition gemäss geltendem Direktzahlungsgesetz an.
 - a) **Haupterwerbsbetriebe:** Arbeitsaufwand von mehr als 2'700 Arbeitskraftstunden pro Jahr (beitragsberechtigter Betrieb nach Direktzahlungsgesetz).
 - b) **Nebenerwerbsbetriebe:** Arbeitsaufwand von mehr als 900 und weniger als 2'700 Arbeitskraftstunden pro Jahr (beitragsberechtigter Betrieb nach Direktzahlungsgesetz).
 - c) **Kleinbetriebe:** Zur Kategorie Kleinbetriebe gehören sämtliche nebenberuflichen Landwirte mit Nutztierhaltung (Kühe, Schafe, Ziegen), deren Arbeitsaufwand weniger als 900 Arbeitskraftstunden pro Jahr ausmacht und die nicht beitragsberechtigt nach Direktzahlungsgesetz sind.
 - d) **Freizeitbetriebe:** Arbeitsaufwand von weniger als 900 Arbeitskraftstunden pro Jahr (nicht beitragsberechtigter Betrieb nach Direktzahlungsgesetz). In diese Kategorie fallen sämtliche Eigenversorger bzw. Kleinpflanzler, Hobbybetriebe und Vereine.

Eigenversorger und Kleinpflanzler sind Personen, die den Genossenschaftsboden zur Erzeugung von Nahrungsmitteln für ihren Eigenbedarf nutzen.

Hobbybetriebe sind Betriebe, die den Genossenschaftsboden landwirtschaftlich und/oder zur Haltung von Tieren nicht gewerbsmässig nutzen.

Vereine sind juristische Personen, die den Landwirtschaftsboden landwirtschaftlich nutzen oder zur Ausübung des Vereinszweckes auf diesen angewiesen sind.
2. Unter landwirtschaftlicher Nutzung versteht man die Produktion von Lebensmitteln, die Erzeugung von nachwachsenden Rohstoffen oder die Produktion von Futtermitteln für die Fütterung von Tieren.
3. Biobetriebe sind Betriebe, welche die Bewirtschaftung nach den von der Regierung genehmigten Richtlinien für biologischen Landbau durchführen.
4. Betriebe der Integrierten Produktion (IP-Betriebe) sind Betriebe, welche die Bewirtschaftung nach den von der Regierung genehmigten Richtlinien durchführen.

Artikel 4
Bezügerkreis/Bezugsberechtigung

1. Die Zuteilung in die Kategorien "Haupterwerbs- und Nebenerwerbsbetriebe" erfolgt aufgrund des staatlichen Anerkennungsverfahrens und der jeweils aktuell geltenden Direktzahlungsverordnung.

Die restlichen Betriebe werden den Kategorien "Kleinbetriebe" oder "Freizeitbetriebe" zugeordnet.

2. Bezugsberechtigt sind generell nur Mitglieder der BGB.
3. Der gepachtete Boden darf nicht an Dritte weitergegeben werden, sondern dient allein der eigenen Bewirtschaftung.
4. Es sind generell nur Betriebe mit Betriebsstandort in der Gemeinde Balzers bezugsberechtigt.
5. Das Erreichen des gesetzlichen AHV-Alters führt zur Auflösung des Pachtverhältnisses, mit nachfolgend explizit beschriebenen Ausnahmen.
6. Haupterwerbsbetriebe müssen zusätzlich folgende Bedingungen erfüllen:
 - a) Der Vertragspartner (Pächter) muss
 - zu 100 Prozent im Betrieb erwerbstätig sein;
 - im Besitze einer staatlich anerkannten landwirtschaftlichen Ausbildung sein.
 - b) Betriebe, die aufgrund des staatlichen Anerkennungsverfahrens als Haupterwerbsbetriebe eingestuft wurden, dessen Betriebsleiter (Pächter) aber nicht zu 100 Prozent auf dem eigenen Betrieb erwerbstätig und nicht im Besitze einer staatlich anerkannten Landwirtschaftsausbildung sind, werden bei der Bodenzuteilung wie Nebenerwerbsbetriebe behandelt.
 - c) Übergangsbestimmung: Für bereits bestehende Pachtverhältnisse kann bei Erreichen der AHV-Grenze des Betriebsleiters (Pächter) die BGB den bestehenden Pachtvertrag an den Ehepartner übertragen, sofern der Betrieb dem Ehepartner abgetreten wurde und dieser als Betriebsleiter gemäss dem staatlichen Anerkennungsverfahren anerkannt wurde. Zudem muss er die oben erwähnten Grundsätze der Bezugsberechtigung (Punkt 1 bis 5 dieses Artikels) erfüllen.
7. Für Nebenerwerbsbetriebe, Kleinbetriebe und Freizeitbetriebe besteht neben den allgemeinen Anforderungen (Punkt 1 bis 5 dieses Artikels) keine zusätzliche Einschränkung der Bezugsberechtigung.

8. Vereine sind bezugsberechtigt, wenn nachstehende Bedingungen erfüllt sind:
- a) Die Mehrheit der Mitglieder muss über eine Mitgliedschaft in der BGB verfügen.
 - b) Der Verein muss seinen Sitz in Balzers haben (ortsansässig sein).
 - c) Der Verein muss zur Ausübung des Vereinszweckes auf den Boden angewiesen sein.
 - d) Der Boden ist in jedem Fall schonend zu nutzen. Er darf nicht zweckentfremdet werden (zonengerecht).

Bei nicht landwirtschaftlicher Nutzung des Genossenschaftsbodens entscheidet der Vorstand der BGB auf Empfehlung der Landwirtschaftskommission.

9. Betriebsgemeinschaften und Betriebszweiggemeinschaften werden wie Einzelbetriebe behandelt.

Artikel 5

Verteilungsmodus/Zuteilung

1. Die BGB strebt eine möglichst arrondierte Bodenverteilung (unter Berücksichtigung des vorhandenen Privat- und Privatpachtbodens) innerhalb der Betriebskategorien Haupt-, Nebenerwerbs-, Klein- sowie Freizeitbetriebe an.
2. Der Boden wird – wenn immer möglich – in Hofnähe und arrondiert verpachtet. Die bestehenden privaten Pachtverhältnisse und der Eigenbesitz sind bei der Arrondierung zu berücksichtigen.
3. Die Landwirtschaftskommission erstellt zu Handen des Vorstandes der BGB einen Verpachtungsvorschlag für den gesamten Genossenschaftsboden sowie den von ihr verwalteten Privatboden. Die definitive Verpachtung erfolgt durch den Vorstand der BGB.

Artikel 6

Definition der Bodenqualitäten

Die Einteilung in Qualitätsklassen erfolgt gemäss der jeweils aktuell geltenden Direktzahlungsverordnung.

- a) A-Boden: Ackerfähiger Boden, der sich zum Anbau von Gemüse- und Ackerkulturen gut eignet.

- b) B/C-Boden: Bedingt ackerfähige Misch- und Moorböden, die sich in erster Linie für die Grünlandnutzung eignen.
- c) Grenzertragsboden: Boden, der nur eine extensive Grünlandnutzung zulässt. Dazu gehören vor allem trockene und feuchte Magerstandorte und/oder Hanglagen.

Artikel 7 **Freizeitbetriebe**

1. An Personen ohne landwirtschaftlichen Betrieb werden maximal 200 Klafter (720 m²) zur Pacht abgegeben.
2. Grenzertragsboden wird nach Ermessen der Landwirtschaftskommission abgegeben. Der Genossenschaftsboden muss mit Ausnahme von jenem, der an Vereine geht, in jedem Fall zu 100 Prozent landwirtschaftlich genutzt werden.
3. Nach Ermessen der Landwirtschaftskommission kann an Vereine eine grössere Fläche an Genossenschaftsboden oder Privatboden, der durch die BGB verwaltet wird, abgegeben werden.

Artikel 8 **Kleinbetriebe**

1. An Kleinbetriebe werden maximal 1'600 Klafter (5'760 m²) Genossenschafts- oder Privatboden, der durch die BGB verwaltet wird, abgegeben.
2. Die Landwirtschaftskommission kann zusätzlich Grenzertragsboden nach freiem Ermessen an interessierte Pächter abgeben.
3. Der Boden der BGB wie auch der von ihr verwaltete Privatboden müssen in jedem Fall landwirtschaftlich genutzt werden.

Artikel 9 **Nebenerwerbsbetriebe**

1. An eine Person, die dieser Kategorie angehört, werden maximal 5'000 Klafter (18'000 m²) Boden der Bodenqualitätsklassen A, B und C zur Pacht abgegeben. Davon beträgt der Anteil A-Boden maximal 1'500 Klafter (5'400 m²). Die restliche Fläche ist den Kategorien B- und C-Boden zuzuordnen.
2. Die Landwirtschaftskommission kann zusätzlich Grenzertragsboden nach freiem Ermessen an interessierte Pächter abgeben.

3. Der Boden der BGB wie auch der von ihr verwaltete Privatboden müssen in jedem Fall landwirtschaftlich genutzt werden.

Artikel 10

Haupterwerbsbetriebe

1. An Haupterwerbsbetriebe wird der gesamte zur Verpachtung gelangende Boden der Kategorien A-, B- und C-Boden verpachtet, welcher nicht an Nebenerwerbs-, Klein- und Freizeitbetriebe verpachtet wird. Der Boden muss in jedem Fall landwirtschaftlich genutzt werden.
2. Die Pächter haben sich an das von der Genossenschaftsversammlung erlassene Reglement betreffend Bodenbewirtschaftung zu halten. Insbesondere gelten dabei die Bestimmungen bezüglich der Erhaltung, Pflege und Ausscheidung von ökologischen Ausgleichsflächen sowie der fachgerechten Bewirtschaftungsmassnahmen (Pflügen, Düngen, Unkrautregulierung etc.) in den Grundwasserschutzzonen. Das Bewirtschaftungsreglement ist integrierender Bestandteil des Verpachtungsreglements.
3. Grundlage der Bodenbewirtschaftung ist die gute landwirtschaftliche Praxis. Diese setzt voraus, dass die Bewirtschaftung des Bodens jederzeit ordentlich und sorgfältig erfolgt.

Artikel 11

Umweltschutzgesetze

Die Pächter müssen sämtliche Umweltschutzgesetze (Gewässerschutz, Naturschutz, Bodenschutzgesetz etc.) vollumfänglich einhalten. Ein Nichteinhalten der Umweltschutzgesetze kann die sofortige Kündigung aller Pachtverträge zur Folge haben.

Artikel 12

Pachtzins

1. Der Pachtzins wird zu Beginn der Pachtdauer für jeweils fünf Jahre festgelegt.
2. Die Bemessung des Pachtzinses richtet sich nach
 - a) dem Ertragswert (Bodenqualität und Nutzungszone);
 - b) der Zonenzugehörigkeit des Ortsplanes.
3. Der Grundpreis pro Klafter wird auf Vorschlag der Landwirtschaftskommission vom Vorstand der BGB festgelegt.
4. Teuerungsbedingte Anpassungen des Pachtzinses erfolgen durch den Vorstand der BGB, und zwar in der Regel alle fünf Jahre.

5. Das Ressort Finanzen der BGB legt der Landwirtschaftskommission jeweils per Jahresende eine vollständige Liste der Betriebe mit Pachtzinsausständen vor. Bei Pachtzinsausständen mit erfolgloser Mahnung kündigt der Vorstand der BGB die betreffenden Pachtverhältnisse fristlos.

Artikel 13 **Pachtdauer**

1. Die Pachtdauer beträgt zehn Jahre.
2. Pachtboden in der Bauzone kann nach Bedarf auf Ende des darauf folgenden Monats gekündigt werden, sofern er für eine Überbauung oder eine andere Nutzung vorgesehen ist. Bei einem allfälligen Ertragsausfall wird der Pächter von der BGB anteilmässig für den Rest des Pachtjahres entschädigt.
3. Die Pachtdauer beginnt jeweils am 1. November nach erfolgter Zuteilung und endet nach der im Vertrag festgelegten Pachtdauer am 31. Oktober.
4. Mit Rücksicht auf die Fruchtfolgen erfolgt die Neuverpachtung jeweils bis spätestens am 1. Juli des letzten Pachtjahres.

Artikel 14 **Anmeldeverfahren**

Neue und um zusätzliche Fläche ansuchende Haupt-, Nebenerwerbs-, Klein- und Freizeitbetriebe müssen ihre Pachtanmeldung bis spätestens Ende Februar des laufenden Jahres schriftlich an die Landwirtschaftskommission richten.

Artikel 15 **Pachtvertrag**

Zwischen Verpächter und Pächter wird ein schriftlicher Pachtvertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet insbesondere folgende Punkte: Pachtdauer (unter Berücksichtigung von Artikel 17 Abs. 1 lit. a); Erneuerung, Kündigung und Auflösung eines Pachtverhältnisses; Bestimmung des Pachtzinses.

Artikel 16 **Bodenabtausch**

1. Ein Bodenabtausch ist nur mit Zustimmung der Landwirtschaftskommission gestattet. Jeder Bodenabtausch muss der Landwirtschaftskommission deshalb vorgängig gemeldet werden. Eine Unterpacht ist nicht gestattet.

2. Bei einem Bodenabtausch, der ohne Zustimmung der Landwirtschaftskommission erfolgt, wird das Pachtverhältnis für den abgetauschten Boden der BGB sowie den durch die BGB verwalteten Privatboden fristlos aufgelöst.

Artikel 17 **Pachtauflösung**

1. Bei vorzeitiger Auflösung des Pachtvertrags durch den Pächter hat die Kündigung bis spätestens Ende Februar zu erfolgen.
2. Bei Auflösung eines Pachtvertrags erlischt der Pachtvertrag auf Ende des laufenden Pachtjahres.
3. Erreicht der Betriebsleiter eines Haupterwerbs- oder Nebenerwerbsbetriebes das gesetzliche AHV-Alter und die Betriebsnachfolge kann nicht sofort erfolgen, so gilt Folgendes: Wird der schriftliche Nachweis der Betriebsnachfolge erbracht und die Betriebsnachfolge innert zwei Jahren angetreten, kann ein hauptberuflicher Betriebsleiter im AHV-Alter für diese zwei Übergangsjahre Boden der BGB im gleichen Umfang pachten wie ein jüngerer Bezüger. Grenzertragsboden (gemäss Artikel 6 lit c) kann auf schriftliches Gesuch des Pächters vom Vorstand der BGB von der Kündigung ausgenommen werden, sofern kein Bedarf von Betriebsleitern im Nicht-AHV-Alter angemeldet wird.
4. Bei erblichem Übergang oder Übernahme durch einen Nachfolger eines Landwirtschaftsbetriebes ist der laufende Pachtvertrag mit Zustimmung des Vorstandes der BGB auf den Erbfolger bzw. Nachfolger nur unter Berücksichtigung der Artikel 4 bis 5 übertragbar.
5. Siehe auch Artikel 20.

Artikel 18 **Haftung**

Nach Ablauf der Pachtdauer ist der Boden im gleichen Zustand an die BGB zurückzugeben, wie er übernommen wurde.

Bei festgestellter Fehlbewirtschaftung ist der Vorstand der BGB auf Antrag des Kontrollorgans und der Landwirtschaftskommission verpflichtet, Regressansprüche gegen den fehlbaren Pächter geltend zu machen (vgl. dazu Bewirtschaftungsreglement).

Der Pächter hat einen Nachweis für eine Betriebshaftpflichtversicherung zu erbringen, die auch den gepachteten Boden einschliesst.

Artikel 19
Aufsichtsorgane

1. Die Überwachung der Reglemente obliegt dem Vorstand der BGB bzw. den von ihm beauftragten Aufsichtsorganen. Aufsichtsorgane sind
 - a) das Kontrollorgan (von der BGB bestimmte Aufsichtsperson);
 - b) die Landwirtschaftskommission.
2. Der Vorstand der BGB befasst sich mit allen im Zusammenhang mit der Handhabung des Verpachtungs- und des Bewirtschaftungsreglements sowie des Pachtvertrags entstehenden Fragen und Unstimmigkeiten.

Als oberste Instanz entscheidet im Streitfall die Genossenschaftsversammlung.

Artikel 20
Kontrolle

Die Kontrolle über die Einhaltung des Verpachtungsreglements, des Bewirtschaftungsreglements sowie des Pachtvertrags ist wie folgt geregelt:

1. Der Vorstand der BGB bestellt eine Aufsichtsperson für die Überwachung und Einhaltung der Reglementsbestimmungen.
2. Werden von der Aufsichtsperson Unregelmässigkeiten festgestellt, so sind diese der Landwirtschaftskommission zur Kenntnis zu bringen. Diese ist bestrebt, die Differenzen auf gütlichem Wege zu bereinigen.
3. Bei wiederholten Verstössen gegen die Reglementsbestimmungen wird der Pächter vom Vorstand der BGB schriftlich verwarnt. Nach nochmaligem Verstoss erfolgt eine fristlose Kündigung.
4. Schlichtungsstelle bei Uneinigkeiten in der Auslegung des Reglements ist der Vorstand der BGB oder als oberste Instanz die Genossenschaftsversammlung.

Artikel 21
Reglementsüberprüfung

Das Reglement ist jeweils ein Jahr vor Ablauf der Pachtdauer von der Landwirtschaftskommission zu überprüfen, und nötigenfalls sind von dieser Kommission Anpassungsvorschläge auszuarbeiten.

Artikel 22
Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde durch die Genossenschaftsversammlung vom 4. Dezember 2006 genehmigt und in Kraft gesetzt.



Silvio Wille
Vorsitzender



Bruno Foser
Ressort Alp- und Landwirtschaft