

# **Reglement über die Verwaltung, Zuteilung und Nutzung des land- wirtschaftlich nutzbaren Bodens (Verpachtungsreglement)**

**der**

**Stiftung Pachtgemeinschaft Schaan**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>		<b>3</b>
Zweck	Art. 1	3
Definitionen	Art. 2	3
<b>II. Verwaltung</b>		<b>4</b>
Rechte und Pflichten der Bodeneigentümer	Art. 3	4
Rechte und Pflichten der Bodenpächter	Art. 4	5
Rechte und Pflichten der Pachtgemeinschaft	Art. 5	5
<b>III. Bodenzuteilung</b>		<b>6</b>
Zuteilungsgrundsätze	Art. 6	6
Bezugsberechtigte	Art. 7	7
Selbstbewirtschaftung und Unterpacht	Art. 8	7
Altersregelung	Art. 9	8
Zuteilung neuer oder freiwerdender Flächen	Art. 10	8
Zuteilung Gemeindeboden	Art. 11	9
Zuteilung Privatboden	Art. 12	10
Überprüfung der Zuteilung	Art. 13	10
<b>IV. Nutzungsbestimmungen</b>		<b>10</b>
Ordentliche Bewirtschaftung	Art. 14	10
Unterhalt der Zufahrtsstrassen	Art. 15	11
Bodenzustand bei Pachtende	Art. 16	11
Unterpacht und Bodenabtausch	Art. 17	11
<b>V. Verfahren</b>		<b>11</b>
Pachtzinsbemessung	Art. 18	11
Pachtzinsreduktion	Art. 19	12
Pachtzinsabrechnung	Art. 20	12
Pachtdauer	Art. 21	12
Anmeldeverfahren	Art. 22	13
Pachtvertrag	Art. 23	13
Flächenübergabe	Art. 24	13
Pachtauflösung	Art. 25	13
Übertragung des Pachtvertrages	Art. 26	14
Rückgabe und Haftung	Art. 27	14
Kontrolle und Überwachung	Art. 28	15
Inkrafttreten	Art. 29	16

Gestützt auf Art. 13 der Statuten der Stiftung Pachtgemeinschaft Schaan (im Folgenden Pachtgemeinschaft) sowie gemäss Punkt 3.4 des Organisationsreglements erlässt der Stiftungsrat mit Genehmigung des Gemeinderates der Gemeinde Schaan nachfolgende Bestimmungen:

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1

#### **Zweck**

Dieses Reglement regelt im Hinblick auf eine Verbesserung der Produktionsgrundlagen mittels Arrondierung die Übernahme, die Weiterverpachtung sowie die ordnungsgemässe Bewirtschaftung des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens der von der Pachtgemeinschaft verwalteten Grundstücke.

### Art. 2

#### **Definitionen**

- 1) **Haupterwerbsbetrieb:** Landwirtschaftsbetrieb, der nach geltendem Gesetz als beitragsberechtigt anerkannt ist und einen Arbeitsaufwand für eine volle Arbeitskraft ausweisen kann (mindestens 2'800 Arbeitskraftstunden).
- 2) **Nebenerwerbsbetrieb:** Landwirtschaftsbetrieb, der nach geltendem Gesetz als beitragsberechtigt anerkannt ist und einen Arbeitsaufwand bis zu einer vollen Arbeitskraft ausweisen kann (bis 2'799 Arbeitskraftstunden).
- 3) **Hobbybetrieb:** Landwirtschaftsbetrieb, der nach geltendem Gesetz als nicht beitragsberechtigt anerkannt ist. In diese Kategorie fallen Hobbylandwirte, Eigenversorger und Vereine, welche Boden für den Eigengebrauch selbst bewirtschaften.
- 4) **Eigenversorger:** Natürliche Person, die landwirtschaftliche Nutzflächen zur Erzeugung von Nahrungsmitteln für den Eigenbedarf bewirtschaftet.
- 5) **Landwirtschaftliche Nutzung:** Bewirtschaftung und Nutzung von Boden zur Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln sowie zur Produktion von pflanzlichen Rohstoffen zur Energieherstellung.
- 6) **Ökologischer Leistungsnachweis (ÖLN):** gesamtbetriebliche Bewirtschaftungsart mit einer tiergerechten Haltung der Nutztiere, einer ausgeglichenen Nährstoffbilanz, einem angemessenen Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen, einer geregelten Fruchtfolge, einem geeigneten Bodenschutz sowie einem restriktiven Pflanzenschutzmitteleinsatz.
- 7) **Biologischer Landbau:** Gesamtbetriebliche Bewirtschaftungsart, die zusätzlich zu den Anforderungen des ÖLN geschlossene Nährstoffkreisläufe sowie einen vollständigen Verzicht auf chemisch-synthetische Hilfsstoffe voraussetzt.

- 8) A-Boden: Ackerfähiger Boden mit Eignungsklasse 1 bis 6, der sich – unter Berücksichtigung des Grundwassereinflusses - gut für die Produktion von Gemüse- und Ackerkulturen eignet.
- 9) B-Boden: Für Grünlandnutzung geeigneter Misch- und Moorboden der Eignungsklassen 7 – 10, der sich in erster Linie aufgrund der starken Vernässung nicht für regelmässige ackerbauliche Nutzung eignet.
- 10) C-Boden: Ausschliesslich für Grünlandnutzung geeigneter, drainierter Misch-und Moorboden der Eignungsklassen 7 – 10, der zum Schutz der hoch liegenden Torfhorizonte nicht bearbeitet werden darf.
- 11) Grenzertragsboden: Flächen mit Bewirtschaftungerschwernissen, bei welchen der effektive Bewirtschaftungsaufwand den zu erwartenden Ertrag übersteigt. Es sind dies insbesondere Flächen im Wohngebiet, Kleinparzellen, unförmige Parzellen, Parzellen in Hanglagen oder Flächen mit speziellen Bewirtschaftungsanforderungen. A-, B- oder C-Böden können als Grenzertragsböden eingestuft werden, falls deren Bewirtschaftung eine entsprechende Bewirtschaftungerschwernis zur Folge hat.
- 12) Stiftungssperimeter: Umfasst landwirtschaftlich nutzbaren Boden, der auf dem Gemeindegebiet von Schaan liegt oder im Besitz der Gemeinde Schaan ist. Der Stiftungsrat kann den Stiftungssperimeter bei Bedarf auf weitere Gebiete ausdehnen.

## II. VERWALTUNG

### Art. 3

#### **Rechte und Pflichten der Bodeneigentümer**

- 1) Eigentümer von landwirtschaftlich nutzbarem Boden können diesen der Pachtgemeinschaft zur Verwaltung und Weiterverpachtung übergeben. Die Bedingungen für die Verwaltung werden vertraglich geregelt.
- 2) Der Bodeneigentümer hat Anspruch auf
  - a) einen angemessenen Pachtzins gemäss den vertraglichen Bestimmungen;
  - b) Informationen betreffend die Bewirtschaftung seines Eigentums.
- 3) Der Bodeneigentümer kann begründete Auflagen an die Verwaltung seines Eigentums stellen. Solche Auflagen sind insbesondere
  - a) Anforderungen an die Bewirtschaftung;
  - b) die Zuteilung seines Eigentums an einen bestimmten Pächter;
  - c) der Ausschluss von Pächtern bei der Zuteilung seines Eigentums.
- 4) Bodeneigentümer können die Verwaltung und Verpachtung des Eigentums durch die Pachtgemeinschaft jeweils auf Ende Jahr kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate und hat spätestens bis 30. Juni des laufenden Jahres schriftlich zu erfolgen.

- 5) Die Verwaltung von Boden in der Bauzone kann bei Nutzungsänderungen unter Einhaltung einer zweimonatigen Kündigungsfrist aufgehoben werden. Bei Handänderungen (Eigentümerwechsel) wird der Pachtvertrag zwischen dem Bodeneigentümer und der Pachtgemeinschaft automatisch aufgelöst.
- 6) Die Vertragsauflösung zwischen dem Bodeneigentümer und der Pachtgemeinschaft führt zur automatischen Auflösung des Pachtvertrages mit dem Pächter.

#### Art. 4

##### **Rechte und Pflichten der Bodenpächter**

- 1) Der Pächter muss alle in seinem Eigentum befindenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet auf Schaaner Hoheitsgebiet in die Pachtgemeinschaft einbringen. Davon ausgenommen ist die Hofparzelle.
- 2) Der Pächter kann die von ihm nach Ziff. 1) eingebrachten landwirtschaftlichen Nutzflächen selbst bewirtschaften oder im Sinne einer Verbesserung der Arrondierung flächengleich andere Nutzflächen bewirtschaften.
- 3) Der Pächter empfiehlt den Bodeneigentümern, welche ihm ihren landwirtschaftlich nutzbaren Boden direkt verpachten, diesen in die Pachtgemeinschaft einzubringen. Der Pächter sichert der Pachtgemeinschaft zu, dass er keine Bodeneigentümer von der Pachtgemeinschaft abwirbt. Wird einem Pächter eine Parzelle von einem Bodeneigentümer zur Pacht angeboten, so verpflichtet er sich, die Geschäftsstelle der Pachtgemeinschaft umgehend zu informieren.
- 4) Kauft ein Pächter Boden, welcher vom bisherigen Bodeneigentümer vor dem Kaufdatum in die Pachtgemeinschaft eingebracht wurde und bereits einem anderen Pächter zugeteilt war, hat der Käufer das Recht, die neu erworbene Fläche oder eine gleichwertige Fläche selbst zu nutzen. Der Käufer muss auf keinen Fall eine gleichwertige Fläche abtreten.
- 5) Zur Deckung der allgemeinen Unkosten hat der Pächter jährlich einen Administrationsbeitrag zu entrichten. Die Höhe dieses Betrages wird vom Stiftungsrat der Pachtgemeinschaft festgelegt, jährlich überprüft und zusammen mit der Pachtzinsabrechnung in Rechnung gestellt.
- 6) Der Pächter sorgt für eine ordentliche Nutzung und Pflege der von der Pachtgemeinschaft verpachteten Flächen gemäss den aufgeführten Nutzungsbestimmungen.

#### Art. 5

##### **Rechte und Pflichten der Pachtgemeinschaft**

In Zusammenhang mit der Verwaltung und Weiterverpachtung hat die Pachtgemeinschaft folgende unübertragbaren und unentziehbaren Rechte und Pflichten, die im Organisationsreglement näher umschrieben sind:

- a) Erlass von Durchführungsreglementen;
- b) Überwachung der Umsetzung der Durchführungsreglemente;

- c) Zuteilung des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens an Pächter;
- d) Arrondierung des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens zu grösseren Nutzungseinheiten;
- e) Beschlussfassung über die Bodenzuteilung und Arrondierung;
- f) Festlegung der Pachtzinsen und des Administrationsbeitrages.

### **III. BODENZUTEILUNG**

#### Art. 6

##### **Zuteilungsgrundsätze**

- 1) Bei der Zuteilung von Boden gelten folgende Grundsätze:
  - a) Kompensation von Flächenverlusten;
  - b) Arrondierung;
  - c) Gleichberechtigung.
- 2) Wenn einem Pächter Pachtflächen innerhalb des Stiftungsperimeters durch Nutzungsänderung verloren gehen, werden diese durch frei werdende Flächen ersetzt.
- 3) Bei der Zuteilung von neuen oder freiwerdenden Flächen ist die Vergrösserung der Bewirtschaftungseinheiten (Arrondierung) ein wichtiges Kriterium.
- 4) Freiwerdender und neu verfügbarer Boden wird nach Möglichkeit gleichberechtigt den ansuchenden Pächtern nach angemessener Berücksichtigung der Bestimmungen in Ziff. 3 und unter Berücksichtigung der Flächenzuteilung bei der letzten Bodenverpachtung zuteilt.

Eine Differenzierung ist wie folgt zulässig:

  - a) Betriebsform: Haupterwerbsbetriebe können gegenüber Nebenerwerbs- oder Hobbybetrieben bevorzugt behandelt werden;
  - b) Alter: Pächter mit gesicherter Betriebsnachfolge können bevorzugt behandelt werden;
  - c) Bodenqualität: Gewichtung nach Bodenqualität.
- 5) Der von einem Pächter und / oder von seinen Eltern bzw. Geschwistern der Pachtgemeinschaft zur Verwaltung und Weiterverpachtung übertragene landwirtschaftlich nutzbare Boden wird bei der Bilanzierung für die Gleichberechtigung gem. Ziff. 5 nicht berücksichtigt.

Art. 7

**Bezugsberechtigte**

- 1) Bewirtschafter eines Haupterwerbsbetriebes sind wie folgt bezugsberechtigt:
  - a) Haupterwerbsbetriebe mit Betriebsstandort in der Gemeinde Schaan sind in jedem Fall bezugsberechtigt, wobei Bewirtschafter, welche Bürger der Gemeinde Schaan sind, bevorzugt behandelt werden.
  - b) Haupterwerbsbetriebe mit Betriebsstandort ausserhalb des Schaaner Gemeindegebietes, welche in angrenzenden Gemeinden liegen und von Bürgern der Gemeinde Schaan bewirtschaftet werden, sind in jedem Fall bezugsberechtigt.
  - c) Im Sinne der Besitzstandswahrung kann die Pachtgemeinschaft Haupterwerbsbetrieben mit Betriebsstandort ausserhalb der Gemeinde Schaan, welche durch Nicht-Bürger der Gemeinde Schaan bewirtschaftet werden, Boden nach freiem Ermessen zuteilen, maximal jedoch in der Höhe wie für die in Ziff. 1a und 1b bezeichneten Betriebe.
- 2) Nebenerwerbsbetriebe sind wie folgt bezugsberechtigt:
  - a) Nebenerwerbsbetriebe mit Betriebsstandort in der Gemeinde Schaan sind in jedem Fall bezugsberechtigt.
  - b) Die Pachtgemeinschaft kann Nebenerwerbsbetrieben mit Betriebsstandort ausserhalb der Gemeinde Schaan Boden nach freiem Ermessen zuteilen, maximal jedoch in der Höhe wie für die in Ziff 2. a) bezeichneten Betriebe
- 3) Hobbybetriebe sind wie folgt bezugsberechtigt:
  - a) Je Haushalt ist eine Person bezugsberechtigt, wobei Bürger der Gemeinde Schaan bevorzugt behandelt werden.
  - b) Vereine sind bezugsberechtigt, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt sind:
    - Sitz in der Gemeinde Schaan;
    - Ausübung des Vereinszwecks mit Notwendigkeit zur Bewirtschaftung oder Nutzung von landwirtschaftlich nutzbarem Boden;
    - Einhaltung der Nutzungsbestimmungen.
- 4) Personen, die im gleichen Landwirtschaftsbetrieb gemeinsam arbeiten und/oder in einem gemeinsamen Haushalt wohnen, sind nicht einzeln bezugsberechtigt.

Art. 8

**Selbstbewirtschaftung und Unterpacht**

- 1) Die Pachtgemeinschaft verpachtet den Boden ausschliesslich zur Selbstbewirtschaftung.
- 2) Unterpacht und/oder unbefristete Bewirtschaftungsabtausche sind nicht erlaubt. Ausgenommen sind zeitlich befristete Bewirtschaftungsabtausche zur Verbesserung der Fruchtfolge gemäss Art. 14.

- 3) Unter Selbstbewirtschaftung wird die Nutzung des Bodens auf eigene Rechnung und Gefahr verstanden. Die Vergabe von Maschinenarbeiten an Dritte (Lohnunternehmer) ist zugelassen (z.B. Spezialmaschinen, Maschinen, die nicht dem Betriebstyp entsprechen, Grossmaschinen zur effizienten Bewirtschaftung). Der Verkauf des Erntegutes ist erlaubt.
- 4) Nicht unter Selbstbewirtschaftung fällt hingegen die dauerhafte Bewirtschaftung des Bodens durch Dritte („versteckte Unterpacht“). An Personen, die über keinerlei Infrastruktur bzw. Mechanisierung zur Bewirtschaftung der Pachtparzellen verfügen, kann kein Boden verpachtet werden.
- 5) Sofern Landwirtschaftsbetriebe nicht über die geeignete Infrastruktur bzw. Mechanisierung für die Bewirtschaftung der ökologischen Ausgleichsflächen verfügen (z.B. Gemüsebaubetriebe), können diese Flächen dauerhaft Dritten zur Nutzung übertragen werden. Bei der Vergabe der Nutzung der ökologischen Ausgleichsflächen sind Vertragspartner der Pachtgemeinschaft zu bevorzugen.

#### Art. 9

##### **Altersregelung**

- 1) Mit Erreichen des AHV-Alters eines Pächters von einem Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb wird die von ihm gepachtete Fläche schrittweise um jeweils einen Fünftel des Anfangswertes reduziert. Somit erhält er ab dem fünften Jahr nach Erreichen des AHV-Alters keine Pachtflächen.
- 2) Bei Boden der Kategorie Grenzertragsboden (Art. 2 Ziff. 11) kann der Stiftungsrat eine Ausnahme von der unter Ziff. 1 beschriebenen Regelung machen, wenn dieser nicht von Pächtern beansprucht wird, die das AHV-Alter noch nicht erreicht haben. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Art. 3 und Art. 4.
- 3) Ein von dieser Regelung betroffener Landwirt kann bei Erreichen des AHV-Alters eine Übergangslösung beantragen, wenn er den Nachweis erbringen kann, dass sein Betriebsnachfolger die Ausbildung zum Landwirt begonnen hat und diese innerhalb von 3 Jahren abschliesst. Der Stiftungsrat entscheidet in diesem Fall endgültig.

#### Art. 10

##### **Zuteilung neuer oder freiwerdender Flächen**

- 1) Werden neue Flächen in die Pachtgemeinschaft eingebracht, die bis anhin von Vertragspartnern der Pachtgemeinschaft bewirtschaftet wurden, werden diese Flächen den bisherigen Bewirtschaftern zugeteilt.
- 2) Werden neue Flächen in die Pachtgemeinschaft eingebracht, die bis anhin nicht von Vertragspartnern der Pachtgemeinschaft bewirtschaftet wurden, werden diese gemäss Art. 11 bis 13 zugeteilt. Voraussetzung ist das Vorliegen eines schriftlich begründeten Antrages auf zusätzlichen Boden.



- 3) Werden Flächen frei, welche der Pachtgemeinschaft zur Verwaltung und Weiterverpachtung übertragen wurden, so werden diese gemäss Art. 11 bis 13 zugeteilt. Voraussetzung ist das Vorliegen eines schriftlich begründeten Antrages auf zusätzlichen Boden.

#### Art. 11

#### **Zuteilung Gemeindeboden**

- 1) Bei der Zuteilung wird unterschieden zwischen
  - a) Haupterwerbsbetrieben, die gesamthaft mindestens 85 % des Gemeindebodens erhalten;
  - b) Nebenerwerbsbetrieben, die gesamthaft maximal 10 % des Gemeindebodens erhalten und;
  - c) Hobbybetrieben, die gesamthaft maximal 5 % des Gemeindebodens erhalten.
- 2) Grenzertragsboden wird bei der Berechnung der Maximal- bzw. Mindestfläche nicht berücksichtigt.
- 3) Innerhalb der Betriebskategorien Haupt-, Nebenerwerbs- und Hobbybetriebe wird eine gleichberechtigte Bodenverteilung angestrebt.
- 4) Bei voller Ausschöpfung der an Haupterwerbsbetriebe zu verpachtenden Flächen, wird allen ansuchenden Betrieben dieselbe Fläche an Boden zugeteilt. Die Zuteilung erfolgt nach folgender Prioritätenordnung: 1. Arrondierung, 2. Bodenqualität, 3. Betriebsstandort.
- 5) Ein Nebenerwerbsbetrieb erhält maximal 36'000 m<sup>2</sup> (10'000 Klafter) der Kategorie A-Boden bzw. 46'800 m<sup>2</sup> (13'000 Klafter) der Kategorie B/C-Boden. Grenzertragsboden wird nach Ermessen der Pachtgemeinschaft verpachtet.
- 6) Ein Hobbybetrieb erhält maximal 1'800 m<sup>2</sup> (500 Klafter) der Kategorie A-Boden bzw. 2'340 m<sup>2</sup> (650 Klafter) der Kategorie B/C-Boden. Grenzertragsboden wird nach Ermessen der Pachtgemeinschaft verpachtet.
- 7) Wird von den Nebenerwerbs- und Hobbybetrieben die vorgesehene maximale Pachtfläche nicht beansprucht, wird die restliche Fläche in jedem Fall zu gleichen Teilen auf die ansuchenden Haupterwerbsbetriebe zugeteilt.
- 8) Der Boden wird wenn immer möglich arrondiert verpachtet.
- 9) Zum Vergleich der unterschiedlichen Bodenqualitäten gelten folgende Umrechnungsfaktoren:
  - a) für A-Boden: 1;
  - b) für B und C-Boden: 1.3;
  - c) für Grenzertragsboden wird der Umrechnungsfaktor im Einzelfall festgelegt.

Art. 12

**Zuteilung Privatboden**

Die Zuteilung von Privatboden erfolgt gemäss

- a) den Bestimmungen in Art. 3.
- b) den Bestimmungen in Art. 6 bis 10.

Art. 13.

**Überprüfung der Zuteilung**

Die Einhaltung der in Art. 6 bis 12 festgelegten Bestimmungen wird jährlich überprüft und die Bodenzuteilung gegebenenfalls angepasst.

**IV. NUTZUNGSBESTIMMUNGEN**

Art. 14

**Ordentliche Bewirtschaftung**

- 1) Grundlage der Bodenbewirtschaftung ist die „Gute landwirtschaftliche Praxis“ gemäss geltendem liechtensteinischem Recht. Sie setzt voraus, dass die Bewirtschaftung des Bodens jederzeit ordentlich und sorgfältig erfolgt. Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe haben sich in jedem Fall an die gesetzlichen Bestimmungen (ökologischer Leistungsnachweis, ÖLN) zu halten. Für Hobbybetriebe gelten diese Bestimmungen sinngemäss.
- 2) Der Pächter sorgt für
  - a) eine ordnungsgemässe Nutzung und Pflege des gepachteten Bodens;
  - b) die Erhaltung der dauernden Ertragsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung;
  - c) eine schonende, den Boden- und Witterungsverhältnissen angepasste Nutzung. Maschinen und Geräte sind so einzusetzen, dass Bodenverdichtungen und Erosionen vermieden sowie die Infrastrukturen (Zufahrtsstrassen, Drainagen usw.) nicht beschädigt werden.
- 3) Das Abbrennen von Grabenböschungen, Wegrändern und Feldern ist verboten.
- 4) Die Bewirtschaftung des Bodens hat so zu erfolgen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Art. 15

**Unterhalt der Zufahrtsstrassen**

Die an die Parzelle angrenzenden Zufahrtsstrassen sind nach jeder Nutzung unaufgefordert zu reinigen. Bei Nichteinhaltung erfolgt der Unterhalt auf Kosten des Verursachers.

Art. 16

**Bodenzustand bei Pachtende**

- 1) Nach Ablauf des Pachtvertrages ist der Boden in gutem Zustand als Acker oder Wiese abzutreten.
- 2) Bei festgestellter Fehlbewirtschaftung kann die Pachtgemeinschaft Regressansprüche gegen den fehlbaren Pächter geltend machen.

Art. 17

**Unterpacht und Bodenabtausch**

- 1) Unterpacht ist nicht gestattet.
- 2) Ein Bodenabtausch zum Zweck der Arrondierung ist unter folgenden Bedingungen möglich:
  - a) Der Abtausch führt nachweislich zu einer erleichterten Bewirtschaftung;
  - b) Der beabsichtigte Tausch wird mit einem Gesuch aufgezeigt und begründet;
  - c) Die Pachtgemeinschaft stimmt diesem Tausch zu und gibt die Bedingungen bekannt;
  - d) Der Vertragspartner bleibt in jedem Fall gegenüber der Pachtgemeinschaft verantwortlich und sorgt für die Einhaltung der Bestimmungen dieses Reglementes;
  - e) In begründeten Fällen ist ein Abtausch auch mit einem in einer angrenzenden Gemeinde ansässigen Betrieb zulässig.

**V. VERFAHREN**

Art. 18

**Pachtzinsbemessung**

- 1) Der Stiftungsrat legt den Pachtzins jährlich fest.
- 2) Die Bemessung des Pachtzinses orientiert sich am Ertragswert (Bodenqualität, Nutzungsaufgaben, Zonenzugehörigkeit) und an den markt- und regionstypischen Pachtpreisen.

#### Art. 19

##### **Pachtzinsreduktion**

- 1) Bodeneigentümer können Pachtzinsreduktionen gewähren. Diese werden den Pächtern in unverändertem Umfang weitergegeben.
- 2) Für Gemeindeboden gelten die folgenden Pachtzinsreduktionen:
  - a) ÖLN-Betrieb: 10 %
  - b) Bio-Betrieb: 30 %
  - c) Bei naturnahen Flächen und besonders schützenswerten Elementen auf Gemeindeboden entfällt der Pachtzins. Einzelheiten werden im Pachtvertrag geregelt.

#### Art. 20

##### **Pachtzinsabrechnung**

- 1) Die Pachtzinsabrechnung für Pächter erfolgt jährlich und wird dem Pächter bis zum 31. Oktober des laufenden Jahres zugestellt.
- 2) Die Überweisung des Pachtzinses hat spätestens bis zum 30. November des laufenden Jahres zu erfolgen. Nichteinzahlung der Pachtzinsen hat nach erfolgloser Mahnung die sofortige Pachtauflösung zur Folge.
- 3) Die Pachtzinsabrechnung für Bodeneigentümer erfolgt jährlich und wird dem Eigentümer bis zum 30. November des laufenden Jahres zugestellt.
- 4) Die Pachtzinsen für Bodeneigentümer werden bis spätestens 31. Dezember automatisch an die Bodeneigentümer überwiesen.

#### Art. 21

##### **Pachtdauer**

- 1) Die Pachtdauer von Gemeindeboden ausserhalb der Bauzone beträgt für Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe 10 Jahre, für Hobbybetriebe 2 Jahre. Gemeindeboden innerhalb der Bauzone wird mit keiner bestimmten Pachtdauer verpachtet. Er steht dem Pächter bis zur Umnutzung zur Verfügung, ohne dass eine Umteilung vorgenommen wird.
- 2) Die Pachtdauer von Privatböden richtet sich nach den Vorgaben des Bodeneigentümers. Die Pachtgemeinschaft ist bestrebt, dem Pächter eine möglichst lange Pachtdauer zu ermöglichen.

## Art. 22

### **Anmeldeverfahren**

- 1) Neue und um zusätzliche Fläche ansuchende Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe müssen ihre Pachtanmeldung bis spätestens Ende April des laufenden Jahres schriftlich an die Pachtgemeinschaft richten.
- 2) Neue und um zusätzliche Fläche ansuchende Hobbybetriebe müssen ihre Pachtanmeldung bis spätestens Ende September des laufenden Jahres schriftlich an die Pachtgemeinschaft richten.

## Art. 23

### **Pachtvertrag**

Zwischen der Pachtgemeinschaft und dem Bodeneigentümer bzw. dem Bodenpächter wird ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet insbesondere die Pachtdauer, die Erneuerung, allfällige Auflagen des Bodeneigentümers, die Kündigung und Auflösung eines Pachtverhältnisses sowie die Bestimmung des Pachtzinses (inkl. allfällige Reduktion).

## Art. 24

### **Flächenübergabe**

- 1) Zur Sicherstellung der ordnungsgemässen Flächenübergabe von den Bodeneigentümern an die Pachtgemeinschaft sowie von der Pachtgemeinschaft an die Bewirtschafter können in Ergänzung zum Pachtvertrag die folgenden Dokumente ausgefertigt werden:
  - a) Übergabeprotokoll
  - b) Übernahmeprotokoll
  - c) Bestätigungsschreiben
- 2) Der Bodeneigentümer kann in Ergänzung zu Art. 3 Ziff. 3 ein Übergabeprotokoll zur Auflistung von Bewirtschaftungswünschen bzw. –auflagen erstellen (Selbstdeklaration des Bodeneigentümers). Das Übergabeprotokoll muss durch den Bodeneigentümer und die Pachtgemeinschaft unterzeichnet werden. Die Überwachung der Umsetzung der Bewirtschaftungswünsche bzw. –auflagen obliegt der Pachtgemeinschaft.
- 3) Der Bewirtschafter bestätigt mit der Vertragsunterzeichnung den „einwandfreien Bodenzustand“. Der Pachtvertrag wird unter der Bedingung geschlossen, dass das Grundstück bei der Übergabe mängelfrei ist oder die vom Bewirtschafter binnen Monatsfrist schriftlich bekanntgegebenen Mängel (Auflistung auf einem Übernahmeprotokoll) von der Pachtgemeinschaft und dem Eigentümer anerkannt werden. Das Übernahmeprotokoll muss durch den Bewirtschafter, die Pachtgemeinschaft und den Bodeneigentümer unterzeichnet werden. Die Pachtgemeinschaft holt die Unterschrift des Bodeneigentümers ein. Werden die bekanntgegebenen Mängel nicht anerkannt und findet keine Einigung statt, ist der Pachtvertrag nichtig und das Grundstück fällt zur Weiterverpachtung an die Pachtgemeinschaft zurück.

- 4) Bei Auflösung des Pachtvertrags mit dem Bodeneigentümer nimmt dieser eine Beurteilung des Pachtbodens auf Basis des Pachtvertrags bzw. des Übergabe- und Übernahmeprotokolls vor und teilt das Beurteilungsergebnis der Pachtgemeinschaft schriftlich mit. Der Bodeneigentümer bestätigt damit den „einwandfreien Bodenzustand“ bzw. führt die zu behebenden Mängel auf dem Übergabeprotokoll auf. Dieses muss durch den Bodeneigentümer, die Pachtgemeinschaft und den Bewirtschafter unterzeichnet werden. Die Pachtgemeinschaft holt die Unterschrift des Bewirtschafters ein.
- 5) Allfällige Mängel sind durch den Bewirtschafter gemäss unterzeichnetem Übergabeprotokoll gemäss Ziff. 4 zu beheben bzw. finanziell abzugelten. Die Überwachung der Umsetzung obliegt der Pachtgemeinschaft.
- 6) Bei Auflösung des Pachtvertrages bzw. bei einem Besitzerwechsel kann der Bewirtschafter von der Pachtgemeinschaft ein Bestätigungsschreiben zu seiner Entlastung verlangen.

#### Art. 25

#### **Pachtauflösung**

- 1) Zur Verbesserung der Arrondierung sowie bei Kündigung durch den Bodeneigentümer können die Verträge - bzw. Einzelparzellen – unter Einhaltung einer Frist von 5 Monaten jeweils auf Ende Jahr durch die Pachtgemeinschaft gekündigt werden. Parzellen in der Bauzone können jederzeit mit einer zweimonatigen Frist gekündigt werden.
- 2) Gemeindeboden innerhalb der Bauzone kann nach Bedarf gekündigt werden, sofern eine andere Nutzung vorgesehen ist. Ein allfälliger Ertragsausfall und/oder die bereits aufgelaufenen Kosten (Saatgut, Maschinen, Arbeit etc.) werden dem Pächter von der Gemeinde vollumfänglich entschädigt.
- 3) Bei vorzeitiger Auflösung des Pachtvertrages durch den Pächter hat die Kündigung bis spätestens 1. Juni zu erfolgen.

#### Art. 26

#### **Übertragung des Pachtvertrages**

Bei erblichem Übergang oder Übernahme eines Landwirtschaftsbetriebes durch einen Nachfolger ist der laufende Pachtvertrag mit Zustimmung des Stiftungsrates auf den Erbfolger bzw. Nachfolger unter Berücksichtigung der Art. 3, 6 bis 13 übertragbar.

#### Art. 27

#### **Rückgabe und Haftung**

- 1) Bei Beendigung der Pacht ist der Boden vom Pächter in gleichem Zustand zurückzugeben, wie der Pächter den Pachtboden bei Pachtbeginn übernommen hat, vorbehaltlich allfälliger Feststellungen und Abmachungen im Übernahmeprotokoll gemäss Art. 24. Der Nachweis hat mittels Übernahmeprotokoll zu erfolgen.

- 2) Für Bodenverbesserungen, die aus der reglementsconformen Bewirtschaftung hervorgegangen sind, kann der Pächter keinen Ersatz fordern. Meliorationen und Bodenverbesserungen sind nur entschädigungsberechtigt, wenn diese vorgängig mit der Pachtgemeinschaft und dem Eigentümer abgestimmt wurden und eine schriftliche Zustimmung vorliegt.
- 3) Für Bodenverschlechterungen, die bei reglementsconformer Bewirtschaftung hätten vermieden werden können (Bewirtschaftungsschäden), hat der Pächter Ersatz zu leisten.
- 4) Bei festgestellter Fehlbewirtschaftung von Gemeindeboden ist der Gemeinderat auf Antrag der Pachtgemeinschaft verpflichtet, Regressansprüche gegen den fehlbaren Pächter geltend zu machen.
- 5) Bei Schäden, die durch Dritte verursacht wurden, haftet der Verursacher.
- 6) Für Schäden infolge höherer Gewalt besteht keine Haftung.
- 7) Der Bodeneigentümer hat allfällige Haftungsansprüche direkt beim Pächter bzw. beim Verursacher geltend zu machen. Allfällige Ansprüche gegen den Pächter bzw. den Verursacher werden zu diesem Zweck jeweils auf erstes Verlangen von der Pachtgemeinschaft an den Bodeneigentümer abgetreten.
- 8) Eine Geltendmachung von Schäden durch den Bodeneigentümer und/oder den Pächter gegen die Pachtgemeinschaft wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.
- 9) Kann bei Festsetzung der Schadenshöhe keine Einigung erzielt werden, ist ein Fachexperte beizuziehen. Im Streitfall ist das FL Landgericht zuständig.

#### Art. 28

#### **Kontrolle und Überwachung**

- 1) Die Kontrolle der Einhaltung der Bestimmungen dieses Reglements obliegt dem Stiftungsrat der Pachtgemeinschaft.
- 2) Bei wiederholten Verstößen gegen die Reglementsbestimmungen wird der Pächter von der Pachtgemeinschaft schriftlich verwarnt. Nach nochmaligem Verstoß erfolgt eine fristlose Kündigung des Pachtvertrages.
- 3) Schlichtungsstelle bei Uneinigkeiten in der Auslegung des Reglements ist der Gemeinderat.
- 4) Der Stiftungsrat kann Ausnahmen von den Reglementsbestimmungen genehmigen, wenn die Anwendung der Vorschriften des Reglements eine unzumutbare Härte bedeuten würde.

Art. 29

**Inkrafttreten**

Dieses Reglement wurde vom Stiftungsrat an seiner Sitzung vom 18. November 2013 beschlossen und vom Gemeinderat Schaan an seiner Sitzung vom 11. Dezember 2013, Trakt. Nr. 249, genehmigt. Es tritt mit Unterzeichnung durch den Stiftungsrat in Kraft.

Schaan, 12. Dezember 2013  
r Verpachtung Pachtgemeinschaft

**Für den Stiftungsrat**

---

Rudi Wachter, Präsident

---

Manuela Haldner-Schierscher, Vize-Präsidentin