

## **Stiftung Pachtgemeinschaft Schaan**

### **Reglement über die Verwaltung, Zuteilung und Nutzung des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens**

#### **(Verpachtungsreglement)**

## INHALT

<b>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>3</b>
Art. 1 Zweck	3
Art. 2 Definitionen	3
<b>II. VERWALTUNG</b>	<b>5</b>
Art. 3 Rechte und Pflichten der Bodeneigentümer	5
Art. 4 Rechte und Pflichten der Pächter	5
Art. 5 Rechte und Pflichten der Pachtgemeinschaft	7
<b>III. BODENZUTEILUNG</b>	<b>7</b>
Art. 6 Bezugsberechtigte	7
Art. 7 Zuteilungsgrundsätze	8
Art. 8 Zuteilung Gemeindeboden	8
Art. 9 Zuteilung Privatboden	9
Art. 10 Zuteilung neuer oder frei werdender Flächen	9
Art. 11 Altersregelung	10
Art. 12 Überprüfung Zuteilung	10
<b>IV. NUTZUNGSBESTIMMUNGEN</b>	<b>11</b>
Art. 13 Ordentliche Bewirtschaftung	11
Art. 14 Schadloshaltung von Infrastrukturen	11
Art. 15 Bodenzustand bei Pachtende	12
Art. 16 Selbstbewirtschaftung, Unterpacht und Fremdbewirtschaftung	13
Art. 17 Nichtlandwirtschaftliche Nutzung von Pachtflächen	14
<b>V. VERFAHREN</b>	<b>15</b>
Art. 18 Pachtzinsbemessung	15
Art. 19 Pachtzinsreduktion	15
Art. 20 Pachtzinsabrechnung	15
Art. 21 Pachtdauer	16
Art. 22 Anmeldeverfahren	16
Art. 23 Pachtvertrag	16
Art. 24 Flächenrückgabe	17
Art. 25 Pachtauflösung	18
Art. 26 Übertragung des Pachtvertrages	18
Art. 27 Rückgabe und Haftung	19
Art. 28 Kontrolle und Reglementsanpassung	20
Art. 29 Inkrafttreten	20

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.

Aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Männer und Frauen in gleicher Weise.

## **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. Wo nicht anders vermerkt, gelten die Bestimmungen gleichermaßen für Gemeindeboden und Privatboden.

### **Art. 2**

#### **Definitionen**

- 1) Voll-, Haupt- und Nebenerwerbsbetrieb: Landwirtschaftsbetrieb, der gemäss Landwirtschaftlicher Begriffs- und Anerkennungsverordnung (LR 910.020) als beitragsberechtigt anerkannt ist.
- 2) Privatpersonen: Private Nutzer landwirtschaftlicher Nutzflächen mit Wohnsitz in Schaan, jedoch ohne staatliche Betriebsanerkennung. In diese Kategorie fallen Hobbylandwirte, Eigenversorger und Vereine sowie gewerbliche Nutzer.
- 3) Landwirtschaftliche Nutzung: Bewirtschaftung und Nutzung von Boden zur Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln sowie zur Produktion von pflanzlichen Rohstoffen zur Energieherstellung (vgl. Landwirtschaftsgesetz, LR 910.0).
- 4) Ökologischer Leistungsnachweis (ÖLN): Gesamtbetriebliche Bewirtschaftungsart gemäss Landwirtschaftsgesetz (LR 910.0).
- 5) Biologischer Landbau: Gesamtbetriebliche Bewirtschaftungsart gemäss Landwirtschaftsgesetz (LR 910.0).

- 6) A-Boden: Ackerfähiger Boden mit Eignungsklasse 1 bis 6, der sich – unter Berücksichtigung des Grundwassereinflusses – gut für die Produktion von Gemüse- und Ackerkulturen eignet.
- 7) B-Boden: Für Grünlandnutzung geeigneter Misch- und Moorboden der Eignungsklassen 7 und 8. Eine regelmässige ackerbauliche Nutzungseignung ist insbesondere aufgrund des Wasserhaushaltes (Vernässung) nicht gegeben.
- 8) C-Boden: Ausschliesslich für Grünlandnutzung geeigneter Misch- und Moorboden der Eignungsklassen 7 und 8. Zum Schutz der hoch liegenden Torfhorizonte darf der Boden nicht bearbeitet werden.
- 9) Grenzertragsboden: Flächen mit Bewirtschaftungserschwernissen, bei welchen der effektive Bewirtschaftungsaufwand den zu erwartenden Ertrag übersteigt. Es sind dies insbesondere Flächen in Bauzonen, Kleinparzellen, unförmige Parzellen, Parzellen in Hanglagen oder Flächen mit speziellen Bewirtschaftungsanforderungen. A-, B- oder C-Böden können als Grenzertragsböden eingestuft werden, falls deren Bewirtschaftung besonders aufwändig oder der Ertrag gering ist.
- 10) Stiftungsperimeter: Der Stiftungsperimeter umfasst sämtliche Flächen (öffentliches und privates Eigentum), welche durch die Pachtgemeinschaft verwaltet und verpachtet werden.
- 11) Pachtvertrag. Für sämtliche Flächen im Stiftungsperimeter existieren zwei Pachtverträge: einerseits zwischen Bodeneigentümer und Pachtgemeinschaft, andererseits zwischen Pachtgemeinschaft und Pächter. Die Pachtverträge werden auf der Grundlage des Verpachtungsreglements abgeschlossen.
- 12) Treuhänderische Verwaltung und Verpachtung. Der Bodeneigentümer verpachtet seine Flächen gemäss Pachtvertrag an die Pachtgemeinschaft. Die Pachtgemeinschaft verpachtet die Flächen an den Pächter weiter. Die Pachtgemeinschaft sorgt für die ordentliche Bewirtschaftung und für die rechtzeitige Auszahlung des Pachtzinses.
- 13) Pächter: Landwirtschaftsbetrieb gemäss Ziff. 1 resp. Nutzer von landwirtschaftlichen Nutzflächen gemäss Ziff. 2, welche über einen Pachtvertrag mit der Pachtgemeinschaft verfügen.
- 14) Hofparzelle: Parzelle, auf welcher das Betriebszentrum des durch den Pächter geführten Landwirtschaftsbetriebes steht (vgl. Landwirtschaftsgesetz, LR 910.0).
- 15) Infrastrukturen: Der Begriff Infrastrukturen umfasst Drainagen und Feldwege. Unter den Begriff Drainagen fallen Kontrollschächte, Sammelleitungen und Saugerleitungen.
- 16) Schutzzone S 2: Flächen in der Grundwasserschutzzone S 2 (Engere Schutzzone) (vgl. Gewässerschutzgesetz, LR 814.20, und Gewässerschutzverordnung, LR 814.201). Die zulässige Bewirtschaftung richtet sich gemäss den gesetzlichen Bestimmungen.



- 17) Schutzzone S 3: Flächen in der Grundwasserschutzzone S 3 (Weitere Schutzzone) (vgl. Gewässerschutzgesetz, LR 814.20, und Gewässerschutzverordnung, LR 814.201). Die zulässige Bewirtschaftung richtet sich gemäss den gesetzlichen Bestimmungen

## **II. VERWALTUNG**

### **Art. 3**

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

- 1) Eigentümer von landwirtschaftlich nutzbarem Boden können diesen der Pachtgemeinschaft zur treuhänderischen Verwaltung und Verpachtung übergeben. Die Bedingungen für die Verwaltung werden vertraglich geregelt.
- 2) Der Bodeneigentümer hat Anspruch auf
  - a) einen angemessenen Pachtzins gemäss den vertraglichen Bestimmungen;
  - b) eine ordentliche, sorgfältige Bewirtschaftung;
  - c) Information betreffend die Bewirtschaftung seines Eigentums, wozu insbesondere der Name des Pächters und Pächterwechsel, die Laufzeit des Pachtvertrags zwischen der Pachtgemeinschaft und dem Pächter, die Form der Bewirtschaftung und Änderungen an der Bewirtschaftungsform gehören (nicht abschliessende Aufzählung).
- 3) Der Bodeneigentümer kann folgende Auflagen an die Verwaltung und Nutzung seines Eigentums stellen:
  - a) die Zuteilung seines Eigentums an einen bestimmten Pächter;
  - b) der Ausschluss von Pächtern bei der Zuteilung seines Eigentums;
  - c) besondere Anforderungen an die Bewirtschaftung;
  - d) Reduktion des Pachtzinsanspruches.
- 4) Der Bodeneigentümer kann die Verwaltung und Verpachtung des Eigentums durch die Pachtgemeinschaft gemäss Art. 25 kündigen.

### **Art. 4**

#### **Rechte und Pflichten der Pächter**

- 1) Der Pächter bringt alle in seinem Eigentum befindenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet, die auf Schaaner Hoheitsgebiet liegen, in die Pachtgemeinschaft ein. Davon ausgenommen ist die Hofparzelle.

- 2) Der Pächter sichert der Pachtgemeinschaft zu, dass alle im Eigentum seines Ehe- oder Konkubinatspartners und seiner Verwandten in gerader Linie im ersten Grad befindenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet, die auf Schaaner Hoheitsgebiet liegen, in die Pachtgemeinschaft eingebracht werden. Bei einem Verstoss gegen diese Zusicherung kann die Pachtgemeinschaft bei der Bodenzuteilung nach den Art. 6 ff. eine Reduktion der Pachtfläche im Ausmass der reglementwidrig nicht eingebrachten Flächen vornehmen.
- 3) Der Pächter kann die von ihm gemäss Ziff. 1 eingebrachten landwirtschaftlichen Nutzflächen selbst bewirtschaften oder im Sinne einer Verbesserung der Arrondierung andere Nutzflächen bewirtschaften.
- 4) Im Fall einer Selbstbewirtschaftung der im Eigentum des Pächters befindenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden weder der Pachtzins noch der Administrationsbeitrag in Rechnung gestellt.
- 5) Der Pächter empfiehlt Bodeneigentümern, welche ihm landwirtschaftlich nutzbaren Boden direkt verpachten, diesen in die Pachtgemeinschaft einzubringen.
- 6) Wird einem Pächter eine Parzelle von einem Bodeneigentümer zur Pacht angeboten, so verpflichtet er sich, die Pachtgemeinschaft umgehend zu informieren.
- 7) Der Pächter sichert der Pachtgemeinschaft zu, dass er keine Bodeneigentümer von der Pachtgemeinschaft abwirbt.
- 8) 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 neuerworbene Fläche oder eine gleichwertige Ersatzfläche zu nutzen, wobei dem bisherigen Pächter eine angemessene Übergangszeit zu gewähren ist. Die Zuteilung erfolgt nach dem Grundsatz der bestmöglichen Bereitstellung von Bewirtschaftungseinheiten (Arrondierung), hat innerhalb von 12 Monaten zu erfolgen und ist jeweils ab dem darauffolgenden Jahresbeginn (1. Januar) gültig (vgl. Art. 6, 7 und 10).
- 9) Zur Deckung der allgemeinen Unkosten hat der Pächter jährlich einen Administrationsbeitrag für die von ihm gepachteten Flächen zu entrichten. Die Höhe dieses Betrages wird vom Stiftungsrat der Pachtgemeinschaft festgelegt, jährlich überprüft und zusammen mit der Pachtzinsabrechnung in Rechnung gestellt.
- 10) Der Pächter sorgt für eine ordentliche Nutzung und Pflege der von der Pachtgemeinschaft verpachteten Flächen gemäss Abschnitt IV. 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

### **Bezugsberechtigte**

- 1) Staatlich anerkannte Landwirtschaftsbetriebe im Voll-, Haupt- und Nebenerwerb können bei der Pachtgemeinschaft die Zuteilung von Landwirtschaftsboden beantragen. Der Stiftungsrat entscheidet abschliessend über die Bezugsberechtigung. In begründeten Fällen überprüft er die Einhaltung der Anerkennungsbedingungen.
- 2) Anerkannte Landwirtschaftsbetriebe mit Standort in der Gemeinde Schaan werden bevorzugt behandelt. Das gilt ebenso für anerkannte Landwirtschaftsbetriebe mit Standort ausserhalb des Schaaner Gemeindegebietes, welche in angrenzenden Gemeinden liegen und von Bürgern der Gemeinde Schaan bewirtschaftet werden.
- 3) Privatpersonen haben keinen fixen Anspruch auf die Zuteilung von Landwirtschaftsboden. Der Stiftungsrat entscheidet im Einzelfall über eine Zuteilung.
- 4) Personen, die in einem gemeinsamen Haushalt wohnen, sind nicht einzeln bezugsberechtigt.

## Art. 7

### Zuteilungsgrundsätze

- 1) Bei der Zuteilung von Boden gelten folgende Grundsätze:
  - a) Ausgleich Guthaben aus Flächenkauf Pächter (vgl. Art. 4 Ziff. 8): Falls einem Pächter nach einem Flächenkauf nicht die gesamte Fläche zugeteilt werden kann, wird dieses Guthaben eingelöst.
  - b) Kompensation von Flächenverlusten: Wenn einem Pächter Pachtflächen innerhalb des Stiftungsperimeters durch Nutzungsänderung verloren gehen, werden diese unter Berücksichtigung der übrigen Zuteilungsgrundsätze gemäss Ziff. 1 sowie gemäss Art. 8 durch frei werdende Flächen ersetzt (vgl. auch Art. 10 Ziff. 3).
  - c) Ausgleich Guthaben aus Auflagen Bodeneigentümer (vgl. Art. 3 Ziff. 3): Wenn einem Pächter bisher nicht sämtliche Fläche gemäss Auflage der Bodeneigentümer zugeteilt werden konnte, wird dieses Guthaben eingelöst.
  - d) Arrondierung: Sofern die Bestimmungen in Ziff. 1 Bst. a bis c vollständig erfüllt sind, erfolgt die Zuteilung so, dass die Bewirtschaftungseinheiten bestmöglich vergrössert werden (Arrondierung).
- 2) Die Pachtgemeinschaft führt ein Flächenmonitoring über die Zuteilung gemäss Ziff. 1.

## Art. 8

### Zuteilung Gemeindeboden

- 1) Die Zuteilung des Gemeindebodens erfolgt innerhalb einer Betriebskategorie im Grundsatz und nach Möglichkeit gleichberechtigt unter den ansuchenden Pächtern nach angemessener Berücksichtigung der Bestimmungen in Art. 7 Ziff. 1 und unter Berücksichtigung der Flächenzuteilung bei der letzten Bodenverpachtung.
- 2) Eine Differenzierung ist wie folgt zulässig:
  - a) Voll- und Haupterwerbsbetriebe werden gegenüber Nebenerwerbsbetrieben und Privatpersonen bevorzugt behandelt;
  - b) Pächter mit gesicherter Betriebsnachfolge können bevorzugt behandelt werden;
  - c) Zum Vergleich der unterschiedlichen Bodenqualitäten können die Pachtflächen wie folgt gewichtet werden:
    - A-Boden: 1;
    - B- und C-Boden: 1.3;
    - Grenzertragsboden: Umrechnungsfaktor wird im Einzelfall festgelegt. Dieser beträgt i.d.R. für GE1-Böden 2.0 und für GE2-Böden 0.



- 3) Bei der Zuteilung des Gemeindebodens gelten folgende Grundsätze:
  - a) Voll- und Haupterwerbsbetriebe. Den Betrieben wird gesamthaft mindestens 85 % der Fläche zugeteilt.
  - b) Nebenerwerbsbetriebe. Den Betrieben wird gesamthaft maximal 10 % der Fläche zugeteilt.
  - c) Privatpersonen. Privatpersonen wird gesamthaft maximal 5 % der Fläche zugeteilt.
- 4) Grenzertragsboden wird bei der Berechnung der Maximal- bzw. Mindestfläche nicht berücksichtigt.
- 5) Im Sinn der Arrondierung kann ein Abtausch von Gemeindeboden mit Privatboden sinnvoll sein. Die Pachtgemeinschaft führt ein Flächenmonitoring, welches die Zuteilung an Gemeindeboden sowie allfällige Abtausche im Sinn der Arrondierung dokumentiert. Dieses Monitoring dient als Entscheidungsgrundlage für spätere Zuteilungen.
- 6) Bei voller Ausschöpfung der an Voll- und Haupterwerbsbetriebe zu verpachtenden Flächen erfolgt die Zuteilung gemäss Art. 7 Ziff. 1.
- 7) Wird von den Nebenerwerbsbetrieben und Privatpersonen die vorgesehene maximale Pachtfläche nicht beansprucht, wird die restliche Fläche gemäss Art. 7 Ziff. 1 den Voll- und Haupterwerbsbetrieben zugeteilt.

#### Art. 9

#### **Zuteilung Privatboden**

Die Zuteilung des Privatbodens erfolgt gemäss Art. 3, 6, 7 und 10.

#### Art. 10

#### **Zuteilung neuer oder frei werdender Flächen**

- 1) Als neu gilt eine Fläche, welche bisher nicht durch die Pachtgemeinschaft verwaltet wurde. Für sie wird ein neuer Pachtvertrag mit dem Bodeneigentümer abgeschlossen.
- 2) Bei der Zuteilung neuer Flächen gelten folgende Grundsätze:
  - a) Flächen, welche bis zur Vertragsunterzeichnung von Pächtern der Pachtgemeinschaft bewirtschaftet wurden, werden den bisherigen Bewirtschaftern zugeteilt (Besitzstandswahrung).
  - b) Flächen, welche bis anhin nicht von Pächtern der Pachtgemeinschaft bewirtschaftet wurden, werden in Rücksprache mit dem Bodeneigentümer dem bisherigen Bewirtschafter oder gemäss Art. 6 bis 9 neu zugeteilt.

- 3) Als frei werdend gilt eine Fläche, über welche ein gültiger Pachtvertrag mit dem Bodeneigentümer besteht, der Pächter diese jedoch abtritt oder der Bodeneigentümer eine Neuzuteilung verlangt (vgl. Art. 3 Ziff. 3). Die Neuzuteilung erfolgt gemäss Art. 6 bis 9.

#### **Art. 11 Altersregelung**

- 1) Mit Erreichen des ordentlichen AHV-Rentenalters des Pächters, der einen Voll-, Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb führt, gilt der Pachtvertrag per Ende des laufenden Jahres als aufgelöst. Eine Weiterführung des Pachtvertrages über Pachtflächen von privaten Bodeneigentümern ist möglich, sofern dies von den Bodeneigentümern gewünscht und durch sie der Pachtgemeinschaft mitgeteilt wird. In diesem Fall wird dem Pächter diese Fläche oder ein Flächenäquivalent zugeteilt.
- 2) Drei Jahre vor Erreichen des ordentlichen AHV-Rentenalters wird ein Pächter durch die Pachtgemeinschaft schriftlich informiert, dass die Flächenzuteilung zu überprüfen ist. Anschliessend findet ein Gespräch zur Klärung der Betriebsnachfolge oder der Flächenrückgabe statt.
- 3) Für Grenzertragsboden kann der Stiftungsrat eine Ausnahme von der unter Ziff. 1 beschriebenen Regelung machen, wenn dieser nicht von Pächtern beansprucht wird, die das ordentliche AHV-Rentenalter noch nicht erreicht haben. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Art. 3 und Art. 4.
- 4) Der Pächter kann bei Erreichen des ordentlichen AHV-Rentenalters eine Übergangslösung beantragen, wenn er den Nachweis erbringen kann, dass sein Betriebsnachfolger die Ausbildung zum Landwirt begonnen hat und über die Anerkennung gemäss Landwirtschaftsgesetz (LR 910.0) verfügt.

#### **Art. 12 Überprüfung Zuteilung**

Die Einhaltung der in Art. 6 bis 11 festgelegten Bestimmungen wird jährlich überprüft und die Bodenzuteilung gegebenenfalls angepasst. Dies betrifft insbesondere die staatliche Betriebsanerkennung sowie die Altersregelung.

#### **IV. NUTZUNGSBESTIMMUNGEN**

##### **Art. 13**

##### **Ordentliche Bewirtschaftung**

- 1) Grundlage der Bodenbewirtschaftung ist die „Gute landwirtschaftliche Praxis“ gemäss Landwirtschaftsgesetz (LR 910.0).
- 2) Der Pächter sorgt für
  - a) die Erhaltung der standorttypischen Bodenfruchtbarkeit;
  - b) eine ordnungsgemässe, sorgfältige Nutzung und Pflege des pachtweise überlassenen Bodens;
  - c) die Erhaltung der dauernden Ertragsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung sowie angepasste und verhältnismässige Massnahmen zur Bekämpfung invasiver Neophyten (vgl. v.a. Organismengesetz, LR 816.1, und Erdmandelgrasverordnung, LR 916.241);
  - d) eine schonende, den Boden- und Witterungsverhältnissen angepasste Nutzung. Maschinen und Geräte sind so einzusetzen, dass Bodenverdichtungen und Erosionen vermieden sowie die Infrastrukturen nicht beschädigt werden (vgl. Art. 14).
- 3) Die Bewirtschaftung des Bodens hat so zu erfolgen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

##### **Art. 14**

##### **Schadloshaltung von Infrastrukturen**

- 1) Der Pächter ist für die Schadloshaltung der Infrastrukturen im Bereich seiner Pachtflächen verantwortlich. Er haftet für jeden Schaden, welcher nachweislich durch die Bewirtschaftung seiner Pachtflächen durch ihn oder durch von ihm beauftragte Dritte (z. Bsp. Lohnunternehmer) verursacht wird.
- 2) Als Schäden gelten insbesondere
  - a) Beschädigung der Drainageleitungen durch tiefes Pflügen oder Grubbern;
  - b) Beschädigung von Kontrollschächten durch unsorgfältigen Maschineneinsatz;
  - c) Entfernen von Grenzsteinen durch unsorgfältigen Maschineneinsatz (v.a. durch Pflügen oder Grubbern);
  - d) Vernässungen als Folge von Verdichtung durch unangepassten Maschineneinsatz (v.a. bei nassen Witterungs- und Bodenverhältnissen);
  - e) Beschädigung der Feldstrassen durch unsorgfältiges Befahren (v.a. zu breite und zu

- schwere Maschinen, zu schnelles Fahren) sowie Verbreiterung der Einlenker;
- f) Behinderung der Entwässerung „über die Schulter“ als Folge einer Bodenbearbeitung bis an den Wegrand sowie Erstellung von überhöhten Feldrändern;
  - g) Mangelhafte Strassenreinigung nach Verschmutzung infolge Wendemanöver und Befahrung mit verschmutzten Maschinen.
- 3) Beschädigungen sind beim Werkmeister der Gemeinde Schaan zu melden. Er entscheidet, ob
- a) eine sofortige Instandstellung ausgeführt und die Kosten dem Verursacher in Rechnung gestellt werden;
  - b) der Verursacher zur Beseitigung des Schadens aufgefordert wird;
  - c) eine Klärung von Schaden und Instandstellung anlässlich einer gemeinsamen Feldbegehung zusammen mit dem Pächter und der Pachtgemeinschaft notwendig ist.
- 4) Der Werkbetrieb führt ein Schadensverzeichnis. Darin werden sämtliche Beschädigungen an den Infrastrukturen dokumentiert. Die Bauverwaltung und die Pachtgemeinschaft werden jährlich über das Schadensverzeichnis informiert. Im Fall wiederholter Schadensmeldungen (innerhalb eines Jahres), welche denselben Pächter betreffen, wird dieser durch die Pachtgemeinschaft schriftlich verwarnet. Falls im folgenden Jahr erneut mehrere Schadensmeldungen vorliegen, kann der Stiftungsrat eine Reduktion der Pachtfläche beschliessen.
- 5) Der Stiftungsrat kann weiterführende Bestimmungen bezüglich Schadloshaltung der Infrastrukturen erlassen.

#### Art. 15

#### **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. 16

#### **Selbstbewirtschaftung, Unterpacht und Fremdbewirtschaftung**

- 1) Die Pachtgemeinschaft verpachtet den Boden ausschliesslich zur Selbstbewirtschaftung.
- 2) Die Selbstbewirtschaftung einer Parzelle und Kultur ist erfüllt, wenn
  - a) alle Arbeiten und Arbeitsgänge selbst ausgeführt werden (durch den Pächter persönlich oder durch Familienmitglieder oder Angestellte des Pächters, unter Einsatz der eigenen oder zugemieteter Maschinen) oder;
  - b) mind. 60 % oder 3 Arbeitsgänge selbst ausgeführt werden. Die restlichen Arbeitsgänge können von Lohnunternehmern ausgeführt werden.
- 3) Zugelassen im Sinne der Selbstbewirtschaftung sind folgende Formen der Bewirtschaftung:
  - a) Die Ausführung eines Arbeitsganges durch einen Dritten, wenn der Pächter zeitgleich und aktiv mitarbeitet (Bsp. Pflanzung, Kartoffelernte);
  - b) Der Pächter arbeitet überbetrieblich mit einem anderen Pächter der Pachtgemeinschaft zusammen. Beide Pächter führen dabei einen oder mehrere identische Arbeitsgänge auf den Pachtflächen beider Betriebe durch (im Idealfall flächengleich). Die dadurch mehrfach ausgeführten Arbeitsgänge werden als einzelne, selbst ausgeführte Arbeitsgänge der betroffenen Kultur und Fläche angerechnet.
- 4) Weiter zugelassen sind folgende Nutzungsformen. Dabei sind Pächter der Pachtgemeinschaft zu bevorzugen. Nur wenn kein Vertragspartner der Pachtgemeinschaft für die Zusammenarbeit bereit ist, können Dritte beigezogen werden:
  - a) Einmalige oder jährlich wiederkehrende einmalige Nutzung einer Pachtfläche mit einer maximalen Dauer von 2 Wochen (Bsp. Frühjahrs- oder Herbstweide). Im Falle einer Kumulierung von verschiedenen Pachtflächen wird die Dauer mit 4 Wochen begrenzt.
  - b) Dauerhafte Bewirtschaftung von ökologischen Ausgleichsflächen oder Streuflächen durch Dritte, sofern der Pächter nicht über die geeignete Infrastruktur bzw. Mechanisierung verfügt (Bsp. Gemüse- und Ackerbaubetriebe).
  - c) Bodenabtausch zwischen zwei Pächtern mit einer maximalen Dauer von 1 Jahr zum Zweck der Verbesserung der Fruchtfolge bzw. Einhaltung von Fruchtfolgebestimmungen.
- 5) Alle anderen Formen der Bewirtschaftung sind nicht zulässig.
- 6) Der Pächter erstattet der Pachtgemeinschaft jährlich bis 31. März schriftlich Bericht, ob er die zugeteilten Flächen selbst bewirtschaftet. Die Pachtgemeinschaft stellt ein Meldeformular zur Verfügung. Es gilt das Prinzip der Selbstdeklaration.
- 7) Der Stiftungsrat kann weiterführende Bestimmungen erlassen.

## Art. 17

### **Nichtlandwirtschaftliche Nutzung von Pachtflächen**

- 1) Als nichtlandwirtschaftliche Nutzung gilt eine vorübergehende Bodenbeanspruchung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, welche nicht der landwirtschaftlichen Produktion dient. Dazu zählen insbesondere
  - a) Installations- und Zwischenlagerflächen für Baustellen;
  - b) Baustellenzufahrten;
  - c) Veranstaltungen (private oder öffentliche Anlässe).
- 2) Im Fall einer vorübergehenden Nutzung bleiben die Pachtverträge mit den betroffenen Bodeneigentümern und Pächtern bestehen. Die Bodeneigentümer erhalten den Pachtzins gemäss Pachtvertrag ausbezahlt. Der Pächter muss für die Dauer der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung keinen Pachtzins bezahlen.
- 3) Bodeneigentümer und Pächter von Flächen, welche im Bereich des Stiftungssperimeters für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen beansprucht werden sollen, haben die Pachtgemeinschaft umgehend zu informieren.
- 4) Der Stiftungsrat legt für die nichtlandwirtschaftliche Nutzung von Pachtflächen eine Entschädigung fest. Diese wird dem Nutzer in Rechnung gestellt. Sie deckt den Pachtzinsausfall sowie den Aufwand für die Koordination, die Überwachung, den Ertragsausfall und die Abnahme der Wiederinstandstellung.
- 5) Der Ertragsausfall wird wie folgt festgelegt:
  - a) A-, B- und C-Böden: Einzelfall wird geprüft. Auf Futterbauflächen (Grünland) kann der Verlust der Anzahl Nutzungsschnitte, auf ackerbaulich genutzten Flächen der Kulturschaden entschädigt werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Nutzers.
  - b) GE-Böden: es wird keine Entschädigung ausbezahlt.
- 6) Die vorübergehend beanspruchten Flächen müssen nach erfolgter Nutzung im ursprünglichen Zustand zurückgegeben werden (analog Art. 27 Ziff. 1). Allfällige Instandstellungsarbeiten gehen zu Lasten des Nutzers.

## **V. VERFAHREN**

### **Art. 18**

#### **Pachtzinsbemessung**

- 1) Der Stiftungsrat legt den Pachtzins sowie den Administrationsbeitrag (vgl. Art. 5) 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 (vgl. Art. 3 Ziff. 3 Bst. d). Diese werden den Pächtern in unverändertem Umfang weitergegeben.
- 2) Für Gemeindeboden gelten die folgenden Pachtzinsreduktionen:
  - a) ÖLN-Betrieb: 10 %;
  - b) Bio-Betrieb: 30 %;
  - c) Für naturnahe Flächen und besonders schützenswerte Gebiete oder Elemente kann die Gemeinde Bewirtschaftungsvorschriften erlassen. Der Pachtzins oder allfällige Entschädigungen für Mehraufwendungen werden im Einzelfall festgelegt.
- 3) Für Pachtflächen in den Schutzzonen S 2 und S 3 werden die Pachtzinsen wie folgt festgelegt:
  - a) Schutzzone S 2: Pachtzins analog C-Boden;
  - b) Schutzzone S 3: Pachtzins analog B-Boden.

### **Art. 20**

#### **Pachtzinsabrechnung**

- 1) Der Pächter erhält die Pachtzinsabrechnung einmal jährlich bis spätestens 15. Oktober zugestellt.
- 2) Der Pächter hat den Pachtzins bis spätestens 15. November des laufenden Jahres zu bezahlen. Nichteinzahlung der Pachtzinsen hat nach erfolgloser Mahnung die sofortige Pachtauflösung zur Folge.

- 3) Der Bodeneigentümer erhält den Pachtzins einmal jährlich bis spätestens 30. November automatisch ausbezahlt. Es wird keine Zahlungsanzeige zugestellt.

#### Art. 21 **Pachtdauer**

- 1) Für Boden innerhalb der Landwirtschaftszone und der Zone übriges Gemeindegebiet beträgt die Pachtdauer 10 Jahre.
- 2) Für Boden in den restlichen Zonen wird keine Pachtdauer festgelegt.

#### Art. 22 **Anmeldeverfahren**

Neue und um zusätzliche Fläche ansuchende Betriebe müssen ein schriftliches und begründetes Gesuch an die Pachtgemeinschaft richten.

- a) Voll-, Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe: bis spätestens Ende April des laufenden Jahres;
- b) Privatpersonen: bis spätestens Ende September des laufenden Jahres.

#### Art. 23 **Pachtvertrag**

Zwischen der Pachtgemeinschaft und dem Bodeneigentümer bzw. dem Pächter wird ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet insbesondere

- a) Pachtgegenstand;
- b) Pachtdauer;
- c) Erneuerung;
- d) allfällige Auflagen des Bodeneigentümers;
- e) Kündigung und Auflösung eines Pachtverhältnisses;
- f) Bestimmung des Pachtzinses (inkl. allfällige Reduktion).



Art. 24

**Flächenrückgabe**

- 1) Zur Sicherstellung der ordnungsgemässen Flächenübergabe von den Bodeneigentümern an die Pachtgemeinschaft sowie von der Pachtgemeinschaft an die Pächter 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 Pächter 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 Pächter binnen Monatsfrist schriftlich bekanntgegebenen Mängel (Auflistung auf einem Übernahmeprotokoll) von der Pachtgemeinschaft und dem Eigentümer anerkannt werden. Das Übernahmeprotokoll muss durch den Pächter, 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 Pächter unterzeichnet werden. Die Pachtgemeinschaft holt die Unterschrift des Pächters ein.
- 5) Allfällige Mängel sind durch den Pächter 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 Pächter von der Pachtgemeinschaft ein Bestätigungsschreiben zu seiner Entlastung verlangen.

Art. 25  
**Pachtauflösung**

- 1) Der Pachtvertrag bzw. Einzelparzellen aus dem Pachtvertrag können unter Einhaltung folgender Fristen gekündigt werden:
  - a) Parzellen ausserhalb der Bauzone (insbesondere Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet)
    - Kündigung ist nur auf Ende Jahr möglich.
    - Kündigungsfrist: 6 Monate, d.h. Kündigung muss bis spätestens 30. Juni des laufenden Jahres vorliegen.
  - b) Parzellen in der Bauzone
    - Kündigung ist jederzeit möglich.
    - Kündigungsfrist: 3 Monate.
- 2) Kündigungen müssen schriftlich eingereicht werden.
- 3) Im Fall von Handänderungen wird der Pachtvertrag mit Bodeneigentümer und Pächter automatisch aufgelöst.
- 4) Die Vertragsauflösung zwischen dem Bodeneigentümer und der Pachtgemeinschaft führt zur automatischen Auflösung des Pachtvertrages mit dem Pächter.

Art. 26  
**Übertragung des Pachtvertrages**

- 1) Bei erblichem Übergang oder Übernahme eines Landwirtschaftsbetriebes durch einen Nachfolger ist der laufende Pachtvertrag mit Zustimmung der Pachtgemeinschaft auf den Erbfolger bzw. Nachfolger unter Berücksichtigung der Art. 3 bis 10 übertragbar. Die Pachtgemeinschaft kann die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn die Übertragung eine Umgehung von Bestimmungen dieses Reglements bewirkt (nicht abschliessender Beispielfall). Der Pachtvertrag wird bei erblichem Übergang in der Regel vollständig übertragen.  
Bei der Übernahme eines Landwirtschaftsbetriebes durch einen Dritten (nicht erblicher Übergang) entscheidet der Stiftungsrat über den Umfang der zugeteilten Flächen.
- 2) Falls der Betriebsnachfolger wesentliche Änderungen am Betriebskonzept vornimmt, kann der Stiftungsrat eine Anpassung des Pachtvertrages beschliessen.

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 reglementskonformen 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 reglementskonformer 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. Dies gilt insbesondere auch bei Befall von Pachtflächen mit invasiven Neophyten wie z.B. Erdmandelgras (nicht abschliessender Beispielfall).
- 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 Reglementsanpassung**

- 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 der betreffenden Fläche oder des Pachtvertrages.
- 3) Der Stiftungsrat kann vom Grundsatz der gleichberechtigten Zuteilung des Gemeindebodens innerhalb einer Betriebskategorie (vgl. Art. 8 Abs. 1) Ausnahmen machen, wenn ein Pächter gegen Bestimmungen dieses Reglements verstösst.
- 4) Der Stiftungsrat kann Ausnahmen von den Reglementsbestimmungen genehmigen, wenn die Anwendung der Vorschriften des Reglements eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Schlichtungsstelle bei Uneinigkeiten in der Auslegung des Reglements ist die Gemeindevorsteherung.
- 5) Das Reglement wird durch den Stiftungsrat regelmässig (i.d.R. alle 5 Jahre) überprüft und bei Bedarf angepasst. Vor jeder Anpassung wird der Landwirtschaftliche Fachrat angehört.

**Art. 29****Inkrafttreten**

Dieses Reglement wurde vom Stiftungsrat an seiner Sitzung vom 03.10.2025 beschlossen und vom Gemeinderat der Gemeinde Schaan an seiner Sitzung vom 05.11.2025, Trakt. Nr. 265, genehmigt. Es tritt mit Unterzeichnung durch den Stiftungsrat in Kraft.

Schaan, 31.12.2025

**Für den Stiftungsrat**



Laura Frick, Präsidentin



Rudi Wachter, Vize-Präsident