

Parlamentssitzung 16. März 2015

Traktandum 8

1416 Motion (Hans Moser) "Reglement für landwirtschaftlich genutzte Landflächen"

Beantwortung; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Vorstosstext

Der Gemeinderat wird aufgefordert, ein Reglement auszuarbeiten, das die Verpachtung der gemeindeeigenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (LN) regelt. Das Land darf nur an Selbstbewirtschafter, welche die Bedingungen der Direktzahlungsverordnung erfüllen, verpachtet werden.

Insbesondere:

- Mindestens 50% des Einkommens müssen aus der Landwirtschaft stammen.
- Bei Erreichen des 65. Altersjahres erlischt der Pachtvertrag. Wenn der Hofnachfolger die Pachtbedingungen erfüllt, kann der Vertrag auf ihn übergehen.

Begründung

Es darf nicht sein, dass LN verpachtet werden, die mit landwirtschaftlicher Nutzung nicht im Einklang stehen. Der Bewirtschafter muss Anrecht auf Direktzahlungen haben, damit die Flächen durch den professionellen Landwirt genutzt werden können. Damit kann die Existenz einer ökonomischen Könizer Landwirtschaft langfristig gesichert werden.

Eingereicht

18. August 2014

Unterschrieben von 13 Parlamentsmitgliedern

Hans Moser, Fritz Hänni, Stefan Lehmann, Heinz Nacht, Thomas Verdun, Christoph Nydegger, Elisabeth Rüeeggesser, Bernhard Lauper, Ueli Witschi, Heidi Eberhard, Andreas Lanz, Hansueli Pestalozzi, Bernhard Zaugg

Antwort des Gemeinderates

1. Rechtliche Situation

Das Gebiet der landwirtschaftlichen Pacht ist stark reguliert. Zu beachten sind u. A. folgende Erlasse:

- Das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB).
- Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG).
- Die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Ausführungsbestimmungen des LPG).
- Die Richtlinien für die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Erlassen vom "Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern").
- Kantonales Waldgesetz (KWaG).

Das OR ist subsidiär und hat einen ergänzenden Charakter.

Durch diese Vorschriften wird das Landwirtschaftsland weitgehend geschützt. Verkäufe und Abparzellierungen sind in der Regel bewilligungspflichtig (Regierungsstatthalter, bei Wald die sog. "Waldabteilung"). Die Höhe des Pachtzinses darf sich nur in den vorgegebenen Bandbreiten bewegen und die Anpassungsmöglichkeiten sind vorgegeben.

2. Pachtland der Gemeinde, Ist-Zustand

Zur Zeit besitzt die Gemeinde Köniz 54 verpachtete Parzellen, welche mittels 39 Pachtverträgen 25 verschiedenen Pächtern zugewiesen werden. Die verpachtete Fläche misst ungefähr 126 ha. Die grösste zusammenhängende Fläche liegt in der Gemeinde Kehrsatz bei der Wasserfassung Selhofen. Die meisten Pachtverträge laufen bis Ende Oktober 2018, teilweise aber auch bis 2020, 2055 und 2073. Bei Parzellen, die am Siedlungsrand liegen, wurden sog. "Bauzonenverträge" abgeschlossen. Bei diesen kann die Gemeinde den Pachtvertrag vorzeitig teilweise oder ganz kündigen, wenn auf dem Pachtland ein Bauvorhaben realisiert werden soll. Dadurch kann die Gemeinde lang dauernde Verträge abschliessen ohne dass ihre eigenen Interessen wesentlich behindert werden.

Von den 39 Pachtverträgen sind 27 langfristig gebunden oder es ist ein Nachfolger ersichtlich oder es sind "Bauzonenverträge". Von den übrigen 12 Verträgen läuft einer bis zum 31. 10. 2016, die übrigen 11 bis zum 31. 10. 2018.

In einem Nachtrag zum Pachtvertrag haben sich alle Pächter verpflichten müssen, das Land nach ökologischen Grundsätzen und frei von Gentechnik zu bewirtschaften.

3. Handlungsfreiheit der Gemeinde als Verpächterin

Gemäss Art. 7 des LPG beträgt die erstmalige Pachtdauer für landwirtschaftliche Gewerbe mindestens neun Jahre, die nachfolgenden Perioden mindestens sechs Jahre. Nachkommen und Nachfolgen in Betriebsgemeinschaften haben ein Vorpachtrecht (vgl. LPG Art 5; im Anhang), d.h. die Gemeinde als Verpächterin kann den neuen Pächter nicht bestimmen. Bei einem Verkauf oder Zukauf eines verpachteten Grundstückes muss der neue Eigentümer den laufenden Pachtvertrag übernehmen, sofern der Pächter das ihm gesetzlich zustehende Vorkaufrecht nicht ausgeübt hat.

Auf das Pachtland der Gemeinde übertragen heisst das, dass voraussichtlich auf den 1. 11. 2016 eine Parzelle und auf den 1. 11. 2018 elf Parzellen neu verpachtet werden können, dann frühestens 2022 und 2026 wieder. Falls die betroffenen Pächter doch noch Nachfolger finden oder allenfalls Betriebsgemeinschaften gründen, gehen die Pachtverträge gemäss LPG auf diese über und die Gemeinde kann keine neuen Verpachtungen vornehmen.

4. Bisherige Vergebungspraxis

In den wenigen Fällen, bei denen die Gemeinde Pachtland frei vergeben konnte, wurde u. A. folgendes beachtet (Reihenfolge ohne Gewichtung):

- Distanz Pachtland / Hof des Pächters (je kürzer desto besser).
- Pächter von benachbartem Land (Ziel: möglichst kurze Fahrwege).
- Grösse des Hofes des Pächters (Ziel: Familienbetriebe erhalten).
- Allfälliger Zusatznutzen für die Gemeinde.

In den meisten Fällen hat die Liegenschaftsverwaltung die Pachtverträge in eigener Kompetenz abgeschlossen. Bei wenigen Ausnahmen hat der Gemeinderat aus übergeordneten Interessen entschieden.

5. Wie machen es andere Gemeinden ?

Die meisten Gemeinden haben kein solches Reglement. Auch die grössten Grundeigentümerinnen in der Agglomeration nicht (insb. die Burgergemeinde Bern). Die Stadt Bern hat unverbindliche Richtlinien. Im Seeland und im Ob- und Nidertessin haben mehrere Gemeinden solche Reglemente (z. B. die gemischte Gemeinde Treiten, Kallnach, Vinelz, Pieterlen, Utzenstorf, Niederbipp).

6. Vorläufiges Fazit

Die Vergabe von landwirtschaftlichem Pachtland wird vom übergeordneten Recht weitgehend geregelt. Der Handlungsspielraum der Gemeinde ist verhältnismässig gering.

Hinzu kommt die geringe Anzahl an gemeindeeigenen Parzellen. Ein Reglement würde nur in Abständen von mehreren Jahren zur Anwendung kommen. Aufgrund dieser vorläufigen Bestandesaufnahme besteht nach Auffassung des Gemeinderats keine Notwendigkeit für ein solches Reglement.

Der Gemeinderat ist jedoch bereit, die Anliegen des Motionärs vertieft zu prüfen. Es ist denkbar die Bedingungen für die Vergabe von Pachtland - soweit das übergeordnete Recht dies zulässt - in einer Weisung festzuschreiben und in das Handbuch Organisation (HbO) aufzunehmen. In diesem Sinne beantragt der Gemeinderat dem Parlament die Motion als Postulat erheblich zu erklären.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Motion wird als Postulat erheblich erklärt.

Köniz, 28. Januar 2015

Der Gemeinderat

Beilagen

- Feststellungen der stv. Gemeindeschreiberin

Anhänge

1. Auszüge aus dem LPG:

2. Abschnitt: Vorpachtrecht

Art. 5 Vorpachtrecht der Nachkommen des Verpächters

1 Die Kantone können für Nachkommen des Verpächters eines landwirtschaftlichen Gewerbes, welche dieses selber bewirtschaften wollen und dafür geeignet sind, ein Vorpachtrecht vorsehen.

2 Der Nachkomme kann ein solches Vorpachtrecht einem Dritten nur dann entgegenhalten, wenn es im Grundbuch angemerkt worden ist.¹⁰

3 Im Übrigen regeln die Kantone die Einzelheiten und das Verfahren.

Art. 7 Erstmalige Verpachtung

1 Die erste Pachtdauer beträgt für landwirtschaftliche Gewerbe mindestens neun Jahre und für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre.

Art. 14 Kauf bricht Pacht nicht

Wird der Pachtgegenstand veräußert oder dem Verpächter im Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen, so tritt der Erwerber in den Pachtvertrag ein.

Art. 15 Ausnahmen

1 Der Erwerber kann den Pachtvertrag auflösen, wenn er den Pachtgegenstand unmittelbar zu Bauzwecken oder zu öffentlichen Zwecken oder zur Selbstbewirtschaftung erwirbt.

2 Will der Erwerber den Pachtvertrag nicht übernehmen, so muss er dem Pächter innert dreier Monate seit Abschluss des Veräußerungsvertrags schriftlich anzeigen, dass die Pacht nach Ablauf einer Frist von mindestens einem Jahr auf den folgenden ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin aufgelöst sei.

3 Wird die Pacht aufgelöst, so kann der Pächter innert 30 Tagen seit Empfang der Anzeige des Erwerbers auf Erstreckung klagen. Der Richter erstreckt die Pacht um mindestens sechs Monate, jedoch um höchstens zwei Jahre, wenn die Beendigung für den Pächter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die auch unter Würdigung der Interessen des neuen Eigentümers nicht zu rechtfertigen ist.

4 Der Verpächter muss dem Pächter den Schaden ersetzen, der aus der vorzeitigen Beendigung der Pacht entsteht. Der Pächter braucht den Pachtgegenstand erst zu verlassen, wenn ihm Schadenersatz oder hinreichende Sicherheit geleistet worden ist.

5 Die vorzeitige Beendigung der Pacht kann mit schriftlicher Zustimmung des Pächters im Veräußerungsvertrag geregelt werden.

Art. 16 Kündigung im Allgemeinen

1 Die Kündigung eines Pachtvertrags ist nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgt. Auf Verlangen ist sie zu begründen.

2 Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr, wenn das Gesetz nichts anderes bestimmt; die Parteien können eine längere Frist vereinbaren.

3 Ist nichts anderes vereinbart, kann nur auf den ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin gekündigt werden.

4 Liegt der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979, so kann die Kündigung für die nicht in den Geltungsbereich des BGG fallenden Grundstücke sowie für den nichtlandwirtschaftlichen Teil der Grundstücke nach Artikel 2 Absatz 2 BGG ausgesprochen und der Pachtvertrag ohne diese fortgesetzt werden.

Art. 19 Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe

1 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 dem Verpächter eines Zupachtgrundstücks schriftlich erklären, dass er dieses Grundstück pachtweise weiterbewirtschaften möchte.

2 Lehnt der Verpächter nicht innert dreier Monate seit Empfang der Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ab, oder verlangt er innert derselben Frist nicht den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Übernehmer, so tritt dieser in den laufenden Pachtvertrag ein.

2. Auszüge aus dem BGBB

2. Kapitel: Begriffe

Art. 6 Landwirtschaftliches Grundstück

¹ Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist.

² Als landwirtschaftliche Grundstücke gelten auch Anteils- und Nutzungsrechte an Allmenden, Alpen, Wald und Weiden, die im Eigentum von Allmendgenossenschaften, Alpengenossenschaften, Waldkorporationen oder ähnlichen Körperschaften stehen.

Art. 7 Landwirtschaftliches Gewerbe; im Allgemeinen

¹ Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die Berechnung einer Standardarbeitskraft in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest.¹

² Unter den gleichen Voraussetzungen gelten auch Betriebe des produzierenden Gartenbaus als landwirtschaftliches Gewerbe.

³ Bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, sind diejenigen Grundstücke zu berücksichtigen, die diesem Gesetz unterstellt sind (Art. 2).

⁴ Zudem sind zu berücksichtigen:

- a. die örtlichen Verhältnisse;
- b. die Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind;
- c. die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke.

^{4bis} Bei der Beurteilung, ob Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne der Artikel 21, 36 Absatz 2, 42 Absatz 2, 47 Absatz 2 und 49 Absatz 2 vorliegt, sind die Grundstücke nach Absatz 4 Buchstabe c ebenfalls zu berücksichtigen.²

⁵ Ein gemischtes Gewerbe gilt als landwirtschaftliches Gewerbe, wenn es überwiegend landwirtschaftlichen Charakter hat.

¹ Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 5. Okt. 2007, in Kraft seit 1. Sept. 2008 (AS 2008 3585; BBl 2006 6337).

² Eingefügt durch Anhang Ziff. 2 des BG vom 22. März 2013, in Kraft seit 1. Jan. 2014 (AS 2013 3463 3863; BBl 2012 2075).

Art. 8¹ Landwirtschaftliches Gewerbe; besondere Fälle

Die Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke finden auf ein landwirtschaftliches Gewerbe Anwendung, wenn es:

- a. seit mehr als sechs Jahren rechtmässig ganz oder weitgehend parzellenweise verpachtet ist und diese Verpachtung im Sinne von Artikel 31 Absatz 2 Buchstaben e und f des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985² über die landwirtschaftliche Pacht weder vorübergehenden Charakter hat noch aus persönlichen Gründen erfolgt ist;

b.unabhängig von seiner Grösse wegen einer ungünstigen Betriebsstruktur nicht mehr erhaltungswürdig ist.

¹ Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 26. Juni 1998, in Kraft seit 1. Jan. 1999 (AS 1998 3009; BB1 1996 IV 1).

² SR 221.213.2

Art. 9 Selbstbewirtschafter

¹ Selbstbewirtschafter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet.¹

² Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten.

¹ Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 26. Juni 1998, in Kraft seit 1. Jan. 1999 (AS 1998 3009; BB1 1996 IV 1).

Art. 10 Ertragswert

¹ Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Für die Feststellung des Ertrags und des Zinssatzes ist auf das Mittel mehrerer Jahre (Bemessungsperiode) abzustellen.

² Der Bundesrat regelt die Art der Berechnung, die Bemessungsperiode und die Einzelheiten der Schätzung.

³ Nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon werden mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung einbezogen.¹



Gemeinde
Köniz

Der Gemeindeschreiber

Landorfstrasse 1
3098 Köniz

T 031 970 91 11
www.koeniz.ch

Cornelia Rauch
Stv. Gemeindeschreiberin

T 031 970 92 02
cornelia.rauch@koeniz.ch

Köniz, 2. September 2014 rc

1416 Motion (Hans Moser) „Reglement für landwirtschaftlich genutzte Landflächen“

Gemäss der gemeinderätlichen Weisung HA 11 prüft der Gemeindeschreiber, ob der Gegenstand von eingereichten Motionen im ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates liegt. In diesem Fall käme einer Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

Die reglementarische Grundlage in Art. 53 Abs. 1 des Geschäftsreglements des Parlamentes:

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, einen bestimmten Beschlusses- oder Reglementsentwurf vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen. Soweit der Gegenstand der Motion in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegt, kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu.

Mit der vorliegenden Motion wird der Gemeinderat aufgefordert, ein Reglement auszuarbeiten, das die Verpachtung der gemeindeeigenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (LN) regelt. Das Land darf nur an Selbstbewirtschafter, welche die Bedingungen der Direktzahlungsverordnung erfüllen, verpachtet werden.

Gemäss Art. 44 GO beschliesst das Parlament den Erlass, die Änderung und die Aufhebung aller Reglemente und Pläne, die nicht nach besonderer Vorschrift einem anderen Organ vorbehalten sind.

Fazit: Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag.

Cornelia Rauch
Stellvertretende Gemeindeschreiberin