



VISCHNAUNCA DA SCHLUEIN

Gesetz über die Verpachtung von landwirtschaftlichen Gemeindegrundstücken und das Flurwesen

Von der Gemeindeversammlung am 22. November 2024 angenommen

In Rechtskraft: 22.11.2024

Die Gemeindeversammlung von Schluein,

beschliesst gestützt auf Art. 32 Ziff. 2 der Gemeindeverfassung was folgt:

I. Rechtliche Grundlagen

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

Dieses Gesetz regelt die Verpachtung von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Eigentum der Gemeinde sowie den Schutz und die Bewirtschaftung der privaten Fluren (Wiesen, Weiden, Äcker).

Art. 2 Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand vollzieht das vorliegende Gesetz und erlässt die notwendigen Ausführungsverordnungen. Er kann einzelne Aufgaben der Geschäftsleitung übertragen.

Der Gemeindevorstand schliesst Pachtverträge und sämtliche im Zusammenhang mit der Vollziehung dieses Gesetzes notwendige Vereinbarungen ab.

II. Landwirtschaftliche Gemeindegrundstücke

Art. 3 Gemeindegrundstücke

Als landwirtschaftliche Gemeindegrundstücke («Gemeindegüter») gelten hierin sämtliche Grundstücke, welche landwirtschaftliche Nutzflächen (LN) im Sinne von Art. 24 der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV) aufweisen und sich im Eigentum der Gemeinde befinden.

Der Gemeindevorstand ist berechtigt, grosse landwirtschaftliche Nutzflächen in mehrere Bewirtschaftungseinheiten zu unterteilen. Bewirtschaftungseinheiten sollten in der Regel nicht kleiner als 50 Aren sein. Solche Bewirtschaftungseinheiten sind auf einem Plan zu verzeichnen.

Grundstücke, welche nur unproduktive Flächen aufweisen, fallen nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes und können durch den Gemeindevorstand frei vergeben werden.

Art. 4 Ausschreibung

Die neu zu verpachtenden Gemeindegüter sind jeweils durch Publikation im offiziellen Publikationsorgan der Gemeinde Schluein auszuschreiben. In der Ausschreibung ist die Anmeldefrist bekannt zu geben.

Art. 5 Pachtgegenstand und Pachtverträge

Für die Verpachtung sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen. Als Vorlage dienen die Pachtverträge des Amtes für Landwirtschaft und Geoinformation GR (Fix-Pachtvertrag). Die hierin umschriebenen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen gehen den vertraglichen Bestimmungen vor.

Verpächterin ist die Gemeinde, vertreten durch den Gemeindevorstand.

Art. 6 Verpachtung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen

Die landwirtschaftlich nutzbaren Gemeindegüter werden in erster Linie an die in der Gemeinde Schluen wohnhaften und direktzahlungsberechtigten Landwirte verpachtet. Als Landwirt im Sinne dieses Gesetzes gelten Selbstbewirtschaftler im Sinne von Art. 9 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB).

Keinen Anspruch auf Gemeindegüter haben Landwirte, welche ihr in der Gemeinde Schluen liegendes Land verpachten. Nicht als Verpachtung in diesem Sinne gilt der Landabtausch zwischen einzelnen Landwirten zu Arrondierungszwecken.

Art. 7 Zuteilungskriterien

Der landwirtschaftlich nutzbare Boden wird nach folgenden Prioritäten verpachtet:

1. Landwirte, welche in der Gemeinde Schluen Wohnsitz und ihr Betriebszentrum haben (kumulativ);
2. Landwirte, welche ausserhalb der Gemeinde Schluen Wohnsitz haben, jedoch auf dem Gemeindegebiet landwirtschaftliche Grundstücke bewirtschaften;
3. Landwirte, deren Betriebszentren sich in der Bewirtschaftungsdistanz (acht Kilometer) des jeweiligen Gemeindegutes liegen;
4. Übrige Landwirte.

Art. 8 Zuteilungsverfahren

Landwirte müssen ihr Interesse an ausgeschriebenen Pachtparzellen schriftlich beim Gemeindevorstand einreichen. Die Gemeindegüter werden vom Gemeindevorstand an Landwirte gemäss Art. 6 verpachtet. Für die Zuteilung wird wie folgt vorgegangen:

1. In einem ersten Umgang werden die interessierten Landwirte gemäss Art. 7 Ziffer 1 berücksichtigt.
 - a) Sofern nur ein Interessent pro Parzelle vorhanden ist, wird die entsprechende Parzelle an diesen verpachtet.
 - b) Bei mehreren Interessenten erhält derjenige den Zuschlag, dessen Haupterwerb aus dem landwirtschaftlichen Betrieb fliesst. Bei mehreren solchen Landwirten entscheidet das Los. Der Nachweis ist mittels Nachreichung der Steuererklärungen sowie der Jahresrechnungen der vorangehenden drei Jahre zu erbringen.
2. Sofern in einem ersten Umgang nicht alles Land verpachtet werden kann, werden in einem zweiten Umgang die interessierten Landwirte gemäss Art. 7 Ziffer 2 berücksichtigt.
3. Sofern in einem zweiten Umgang nicht alles Land verpachtet werden kann, werden in einem dritten Umgang die interessierten Landwirte gemäss Art. 7 Ziffer 3 berücksichtigt.
4. Wenn immer noch Land frei ist, werden in einem vierten Umgang die interessierten Landwirte gemäss Art. 7 Ziffer 4 berücksichtigt.

Die Bestimmung von Ziff. 1 lit. b gilt auch bei der Anwendung der Ziffern 2 bis 4, sofern jeweils mehrere Landwirte sich für ein Grundstück bewerben.

Art. 9 Pachtzins

Die Höhe des Pachtzinses richtet sich nach den höchstzulässigen Pachtzinsen gemäss Art. 36 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) und ist durch den Plantahof oder durch das Amt für Immobilienbewertung festzulegen. Pachtzinsanpassungen richten sich nach Art. 10 ff. LPG. Der Pachtzins ist im Voraus geschuldet und ist jeweils bis am 31. Dezember für das Folgejahr zu bezahlen.

Art. 10 Pachtdauer

Die Pachtverträge werden für eine Dauer von sechs Jahren abgeschlossen (Fix-Pacht). Eine Erstreckung ist ausgeschlossen.

Art. 11 Betriebsauflösung

Die Auflösung eines Betriebs oder die Aufgabe der Selbstbewirtschaftung hat die Auflösung der entsprechenden Pachtverträge auf das Ende des laufenden Pachtjahres zur Folge.

Art. 12 Nachfolge

Bei Verpachtung, Eigentumsübertragung oder erbrechtlichem Übergang eines Betriebs kann der Übernehmer die Übertragung der Pachtverträge auf ihn beim Gemeindevorstand beantragen. Der Übernehmer tritt dann in den laufenden Pachtvertrag ein, sofern der Gemeindevorstand die Übernahme nicht innert dreier Monaten ablehnt.

Art. 13 Entzug (ausserordentliche Auflösung)

Benötigt die Gemeinde Boden für öffentliche Zwecke, kann der Gemeindevorstand die Pachtverträge jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten, auf den nächstmöglichen Frühjahrstermin (30. April) oder Herbsttermin (31. Oktober) ganz oder teilweise kündigen. Bei Teilentzug wird der Pachtzins entsprechend gekürzt.

III. Flurwesen

Art. 14 Betreten von Weiden während Vegetationszeiten

Das Betreten und Befahren von landwirtschaftlich genutztem Land ist während der Vegetationszeit vom 1. Mai bis 31. Oktober für Unberechtigte ausserhalb der Wander- und Bikewege untersagt.

Das Befahren von Fluren ist ganzjährig verboten. Davon ausgenommen sind Fahrzeuge und Geräte, welche der Bewirtschaftung dienen.

Art. 15 Freier Weidegang und Zäune

Der freie Weidegang ohne Zaun und die Gemeinatzung sind auf dem gesamten Gemeindegebiet verboten.

Litzenzäune und Drahtzäune dürfen frühestens 14 Tage vor der Benutzung aufgebaut und müssen jeweils 14 Tage nach der Benutzung im Herbst abgelegt oder entfernt werden. Werden Litzen- und Drahtzäune über den Sommer nicht entfernt, müssen sie mit bedienerfreundlichen, selbstschliessenden Übergängen ausgestattet werden (Kippstangen, Metallbogen, etc.). Weiden sind während des Weidegangs einzuzäunen. Andere mobile Weidezäune (z.B. Weidenetze) sind nach der Nutzung zu entfernen. Davon ausgenommen sind Auslaufzäune in Stallnähe.

Während des Weidebetriebes haben öffentliche Anlagen wie Grillstellen, Spielplätze usw. mit einem Zaun von der Viehherde getrennt zu werden, wobei der Zugang zu den öffentlichen Anlagen mit einem zweckmässigen und gut passierbaren Durchgang gewährleistet sein muss. Verantwortlich für die Erstellung des Zauns inkl. Durchgang sind die Bewirtschafter.

Für die Auszäunung von Quellschutzgebieten ist die Gemeinde zuständig.

Das Erstellen von Stacheldrahtzäunen ist verboten. Bestehende oder verwahrloste Stacheldrahtzäune sowie herumliegende Drahtteile müssen vom Grundeigentümer oder Bewirtschafter entsorgt werden.

Zäune entlang von Güter- und Waldstrassen müssen einen Abstand von min. 60 cm zum Strassenrand einhalten. Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen von dieser Abstandsvorschrift gestatten. Halten Zäune diesen Minimalabstand nicht ein, kann der Gemeindevorstand diese Zäune auf Kosten des Eigentümers entfernen lassen.

Güter- und Waldstrassen sind stets offen zu halten und dürfen insbesondere nicht überzäunt werden.

Art. 16 Landwirtschaftliches Wegrecht

Wo direkte Zufahrten zu den einzelnen Mähwiesen fehlen, darf der Bewirtschafter die benachbarte Parzelle während der Vegetationszeit nur mit futterschonenden Massnahmen wie Ausmähen von Fahrschneisen befahren. Ausserhalb der Vegetationszeit dürfen die Mähwiesen zu Bewirtschaftungszwecken (z.B. Düngung) befahren werden.

Die Ausübung des landwirtschaftlichen Wegrechts hat schonend zu erfolgen und richtet sich nur gegen jenen Nachbarn, dem ein Durchgang zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung aufgrund der bisherigen Eigentums- und Wegverhältnisse am ehesten zugemutet werden darf und im Weiteren gegen denjenigen, für den ein Durchgang zur landwirtschaftlichen Benutzung am wenigsten schädlich ist.

Art. 17 Wassergräben

Die Wassergräben sind durch die Grundeigentümer regelmässig zu öffnen. Die Grabenbreite muss der durchzuleitenden Wassermenge genügen.

Art. 18 Strassen und Wege

Unmittelbar nach dem Ausbringen von Mist und Gülle sind stark verschmutzte Strassen durch den Verursacher zu reinigen.

Neue Baum- und Strauchbepflanzungen entlang der Güter- und Waldstrassen müssen einen Abstand von mind. 2.0 m aufweisen.

Bestehende Baum- und Strauchbepflanzungen kann die Gemeinde auf eigene Kosten entfernen, wenn es die einwandfreie, bestimmungsgemässe Benutzung der Strasse erfordert. Der betroffene Grundeigentümer ist vorgängig anzuhören und es ist ihm Gelegenheit zu bieten, die störenden Bepflanzungen selber zu entfernen.

IV. Strafbestimmungen

Art. 19 Busse

Widerhandlungen gegen dieses Gesetz werden vom Gemeindevorstand geahndet. Dabei können Bussen bis CHF 3'000.00 ausgesprochen werden.

V. Schlussbestimmungen

Art. 20 **Rechtsmittel**

Gegen Verfügungen und Entscheide des Gemeindevorstandes kann innert 30 Tagen Einsprache erhoben werden. Der Gemeindevorstand kann eine Einigungsverhandlung in Anlehnung an Art. 39 Abs. 2 des Meliorationsgesetzes des Kantons Graubünden (MelG) durchführen.

Einspracheentscheide können innert 30 Tagen nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Art. 21 **Übergangsbestimmung**

Die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehenden Pachtverträge bleiben für die laufende Pacht- oder Fortsetzungsdauer gültig. Sie werden auf Ende der laufenden Pacht- oder Fortsetzungsdauer aufgelöst. Der Gemeindevorstand teilt dies den Pächtern mindestens ein Jahr vor Ablauf der laufenden Pacht- oder Fortsetzungsdauer schriftlich mit. Eine Verlängerung der Pacht oder eine Pächterstreckung sind ausgeschlossen.

Art. 22 **Inkrafttreten**

Das vorliegende Gesetz tritt am 22. November 2024 in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung sind die damit in Widerspruch stehenden Bestimmungen anderer Erlasse aufgehoben.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Dr. Ralf C. Schlaepfer

Marco Tschuor

In Rechtsfällen gilt die romanische Fassung dieses Gesetzes.