



Pachtreglement

vom 4. Mai 2026, gültig ab 1. Juli 2026

Inhalt

A Allgemeine Bestimmungen	3
Gegenstand.....	3
Geltungsbereich	3
Gesetzliche Grundlagen	3
Aufsicht und Verwaltung.....	3
Verfahren Pachtland-vergabe und Grundsätze Einteilung Verpachtungseinheiten	4
Ausschreibung	4
Voraussetzung für die Teilnahme am Bewerbungsverfahren (Teilnahmekriterien)	5
Kriterien für den Zuschlag von Pachtland (Zuschlagskriterien)	5
B Pachtvertrag und Pachtzins	6
Pachtbeginn und Pachtdauer	6
Pachtzins.....	6
Unterpacht.....	7
Betriebsaufgabe und Wechsel Bewirtschafterin oder Bewirtschafter	7
C Bewirtschaftung	8
Pflichten des Pächters.....	8
D Besondere Bestimmungen	9
Informationspflicht und vorzeitige Auflösung der Pacht.....	9
E Schlussbestimmungen	9
Ausnahmen.....	9
Vorgehen bei Streitigkeiten	9
Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen.....	10
Aufgehobene Erlasse	10

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

- ¹ Das vorliegende Pachtreglement regelt zum einen die Grundsätze, die Kriterien und den Ablauf für die Verpachtung von Land, das im Eigentum der Gemeinde ist. Zum andern sind in diesem Reglement die grundsätzlichen Vorgaben zur Erstellung der Pachtverträge und die Vorgaben zur Bewirtschaftung der Pachtflächen enthalten.
- ² Durch die Anwendung dieses Reglements wird eine transparente Zuteilung des Pachtlandes an die Pächterinnen und Pächter sichergestellt.
- ³ Weiter dient das Pachtreglement dazu, die Ziele der Gemeinde bezüglich ressourcenschonender Bewirtschaftung und Biodiversitätsförderung auf dem Eigenland zu erreichen.
- ⁴ Das Eigenland der Gemeinde kann an landwirtschaftliche Personen¹ oder an Personen und Gruppierungen² ausserhalb der Landwirtschaft verpachtet werden.

Gegenstand

Art. 2

- ¹ Dieses Reglement findet Anwendung auf das Eigenland der Gemeinde, welches entweder zur landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen oder als Naturschutzgebiet ausgeschieden ist.
- ² Die Verwaltung und Verpachtung des gemeindeeigenen Landes, das in Form von Familiengärten zur Verfügung gestellt wird, ist nicht Gegenstand dieses Pachtreglements.
- ³ Der Gemeinderat kann einzelne Grundstücke, welche für eine Sondernutzung vorgesehen sind, von der Verpachtung gemäss diesem Reglement ausschliessen.

Geltungsbereich

Art. 3

- ¹ Dieses Reglement stützt sich auf das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (SR 221.213.2; abgekürzt LPG), den Natur- und Heimatschutzgesetz (SR 451; abgekürzt NHG) und dem Obligationenrecht (SR 220; abgekürzt OR).
- ² Soweit dieses Reglement keine besonderen Vorschriften enthält, gelten die Bestimmungen der genannten Gesetze.

Gesetzliche Grundlagen

Art. 4

- ¹ Die administrative Verwaltung des Pachtlandes liegt in der Zuständigkeit der Abteilung Liegenschaften der Gemeindeverwaltung.
- ² Die Landwirtschaftskommission vergibt die Bewirtschaftung des Gemeindelandes und beschliesst Massnahmen, wenn Pächterinnen oder Pächter gegen Reglements- und Vertragsbestimmungen verstossen.

Aufsicht und Verwaltung

¹ Natürliche und juristische Personen, die gemäss Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (SR 910.13; DZV) direktzahlungsberechtigt sind.

² Natürliche und juristische Personen, die gemäss Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (SR 910.13; DZV) nicht direktzahlungsberechtigt sind.

Art. 5

- ¹ Falls verpachtete Flächen an die Gemeinde zurückfallen, in dem bspw. verpachtete Flächen an die Gemeinde zurückgegeben oder ein Pachtverhältnis aufgelöst wird, so wird das freiwerdende Pachtland neu ausgeschrieben, sofern Art. 12 Abs. 2 Pachtreglement (abgekürzt PR), nicht zum Tragen kommt.
- ² Falls Kleinstflächen (bis 50 Aren landwirtschaftliche Nutzfläche) der Gemeinde zu vergeben sind, bei denen aufgrund ihrer Lage und Bewirtschaftungsgrösse eine Bewirtschaftung in Form einer eigenständigen Bewirtschaftungseinheit nicht sinnvoll ist, behält sich die Landwirtschaftskommission das Recht vor, solche Flächen der oder dem direkt angrenzenden oder der oder dem nahegelegensten Bewirtschafter oder Bewirtschafterin zuzuteilen, ohne dass das Vergabeverfahren gemäss Art. 6, Art. 7 und Art. 8 PR zum Tragen kommt. Die direkte Zuteilung von Gemeindeland ist jedoch nur aus Arrondierungsgründen bei Kleinstflächen zulässig.
- ³ Die Landwirtschaftskommission kann mehrere Grundstücke zu einer sogenannten Verpachtungseinheit zusammenfassen und diese Grundstücke als eine Einheit zur Pacht ausschreiben. Das Zusammenfassen von Grundstücken empfiehlt sich vor allem dort, wo mehrere kleine Grundstücke als eine gesamte Einheit bewirtschaftet werden können.
- ⁴ Bei der Einteilung der zu vergebenden Pachtflächen, resp. Verpachtungseinheiten ist darauf zu achten, dass eine zweckmässige Bewirtschaftung der Flächen gewahrt bleibt. Namentlich ist eine mehrmalige Aufteilung resp. Zerstückelung grosser Parzellen zu vermeiden.

Verfahren Pachtland-
vergabe und Grundsätze
Einteilung Verpachtungseinheiten

Art. 6

- ¹ Die zu verpachtenden Einheiten werden im Sinne einer ersten Ausschreibung durch die Gemeindestelle Landwirtschaft den direktzahlungsberechtigten Landwirtschaftsbetrieben der Gemeinde Maur, per Mail angeboten.
- ² Interessentinnen und Interessenten melden sich gemäss Ausschreibungsunterlagen bei der Abteilung Liegenschaften.
- ³ Zu spät eingereichte oder unvollständig ausgefüllte Bewerbungen sowie Bewerbungen, welche die Kriterien gemäss Art. 7 PR nicht erfüllen, werden nicht berücksichtigt.
- ⁴ Erfolgt auf die erste Ausschreibung keine Vergabe, wird das Pachtland ein zweites Mal im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde öffentlich ausgeschrieben.

Ausschreibung

Art. 7

Für die Teilnahme am Bewerbungsverfahren für die Vergabe von Pachtland müssen die Pächterinnen und Pächter jedes der folgenden Teilnahmekriterien erfüllen:

Voraussetzung für die Teilnahme am Bewerbungsverfahren (Teilnahmekriterien)

1. Die Pächterin oder der Pächter bewirtschaftet das zu vergebende Land auf eigene Rechnung und Gefahr und hat kein eigenes Land in der Gemeinde Maur an Dritte verpachtet.
2. Die Pächterin oder der Pächter hat keine angemahnten finanziellen Ausstände gegenüber der Gemeinde.
3. Auf sämtlichen Flächen, welche die landwirtschaftliche Pächterin oder der landwirtschaftliche Pächter bewirtschaftet oder durch Gemeinschaftsformen bewirtschaften lässt, ist der ökologische Leistungsnachweis erfüllt. Für nicht landwirtschaftliche Pächterinnen und Pächter gilt diese Vorgabe analog.
4. Die Pächterin oder der Pächter erfüllt die Tierschutz- und Gewässerschutzbestimmungen bei sämtlichen Grundstücken, die sie bzw. er bewirtschaftet.
5. Die Fahrdistanz zwischen der zu vergebenden Pachtfläche und dem Betriebsstandort der Pächterin oder des Pächters beträgt maximal 10 km.

Art. 8

¹ Für die Zuteilung des Pachtlands an die Pächterinnen oder Pächter, welche die Voraussetzungen gemäss Art. 7 erfüllen, orientiert sich die Landwirtschaftskommission an der nachstehenden Kriterienliste. Es besteht jedoch kein grundsätzlicher Anspruch auf Zuteilung von Gemeindeland.

Kriterien für den Zuschlag von Pachtland (Zuschlagskriterien)

² Für den Zuteilungsentscheid sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

1. Der gemeindeeigene Betrieb ist zu bevorzugen, mit Berücksichtigung der Arrondierung.
2. Betriebe mit dem Betriebsstandort in der Gemeinde Maur werden bevorzugt.
3. Kooperatives Verhalten und Beachtung der Gemeindeinteressen.
4. Hofnähe und Arrondierung zu bestehenden bewirtschafteten Flächen der Pächterin oder des Pächters.
5. Ausbildung von Lernenden auf dem Betrieb der Pächterin oder des Pächters.
6. Bestehende Pachtverhältnisse mit der Gemeinde. Eine übermässige Begünstigung einer Pächterin oder eines Pächters bei der Zuteilung von Pachtland soll vermieden werden.
7. Verwertung des Futters des Wies- und Weidelandes durch betriebseigene Tiere.

³ Der begründete Entscheid der Landwirtschaftskommission über die Pachtlandzuteilung kann bei der Abteilung Liegenschaften eingesehen werden.

B Pachtvertrag und Pachtzins

Art. 9

¹ Für jedes Pachtverhältnis erstellt die Abteilung Liegenschaften einen schriftlichen Pachtvertrag einschliesslich eines Situationsplanes des Pachtobjekts.

Pachtbeginn und Pacht-
dauer

² Die Pacht beginnt jeweils auf den 1. Januar.

³ Für jene Pachtflächen, welche unter das LPG fallen, wird ein Pachtvertrag gemäss den Vorgaben des LPG abgeschlossen. Als Vertragsvorlage verwendet die Abteilung Liegenschaften das Pachtvertragsformular gemäss Anhang zu dieser Verordnung. Bei der Vertragsausarbeitung richtet sich die Abteilung Liegenschaften insbesondere nach folgenden Vorgaben:

1. Die Pacht von Einzelparzellen wird für eine Dauer von 6 Jahren abgeschlossen.
2. In begründeten Fällen kann eine verkürzte Pachtdauer vereinbart werden. Diese ist durch das kantonale Amt für Landwirtschaft zu bewilligen. Die Abteilung Liegenschaften ist für das Einholen der benötigten Bewilligung zuständig.
3. Der Pachtvertrag kann mit einer 1-jährigen Kündigungsfrist gegenseitig auf das Ende der 6-jährigen Pachtdauer schriftlich gekündigt werden.
4. Wird der Vertrag nicht termingerecht gekündigt, so verlängert sich das Pachtverhältnis stillschweigend um weitere 6 Jahre.

⁴ Bei Flächen, welche nicht dem LPG unterstehen, wird ein Pachtvertrag gemäss OR Art. 257ff abgeschlossen. Bei der Vertragsausarbeitung richtet sich die Abteilung Liegenschaften nach folgenden Vorgaben:

1. Die Pacht wird auf eine Dauer von 1 Jahr abgeschlossen.
2. Der Pachtvertrag kann mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten gegenseitig auf das Ende der 1-jährigen Pachtdauer schriftlich gekündigt werden.
3. Wird der Vertrag nicht termingerecht gekündigt, so verlängert sich das Pachtverhältnis stillschweigend um 1 weiteres Jahr.

⁵ Für Flächen, welche seitens der Gemeinde für bestimmte Projekte vorgesehen sind, ist auch der Abschluss eines Gebrauchsleihvertrags möglich.

Art. 10

¹ Die Abteilung Liegenschaften legt den Pachtzins gemäss den Vorgaben des LPG und der Pachtzinsverordnung (SR 221.213.221; abgekürzt PZV) fest.

Pachtzins

² Der Pachtzins ist jeweils fällig auf den 30. November und an die Abteilung Finanzen der Gemeinde Maur zu entrichten. Der Rechnungsversand durch die Gemeinde Maur erfolgt jeweils bis Ende Oktober.

³ Bei einem Zahlungsrückstand des Pachtzinses kann die Pächterin oder der Pächter schriftlich ermahnt werden, dass der Pachtvertrag in sechs Monaten aufgelöst sei, falls der ausstehende Zins bis dahin nicht bezahlt sei (Art. 21 LPG). Des Weiteren hat die Verpächterin das Recht, ab Fälligkeit einen Verzugszins von 5% zu verlangen.

Art. 11

- ¹ Grundsätzlich darf das Pachtland nicht unterverpachtet werden. In Einzelfällen kann die Landwirtschaftskommission aufgrund eines schriftlichen Gesuches eine Unterpacht zulassen.
- ² Die Bewirtschaftung der Pachtflächen in Form einer kantonal anerkannten überbetrieblichen Gemeinschaft (z.B. Betriebsgemeinschaft, Fruchtfolgegemeinschaft) gilt nicht als Unterpacht. Die Abteilung Liegenschaften ist über die überbetriebliche Bewirtschaftung der Pachtfläche durch die Zustellung der kantonalen Verfügung in Kenntnis zu setzen.

Unterpacht

Art. 12

- ¹ Gibt eine Pächterin oder ein Pächter die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Pachtflächen auf eigene Rechnung und Gefahr auf, so hat sie bzw. er die Pachtflächen an die Gemeinde zur Neuverpachtung zurückzugeben. Als Ausnahme bleiben die Art. 11 Abs. 1 PR und Art. 12 Abs. 2 PR vorbehalten.
- ² Übergibt die Pächterin oder der Pächter seinen Betrieb durch Verpachtung oder durch Verkauf an einen Nachfolger, so muss die Betriebsübernehmerin oder der Betriebsübernehmer mindestens ein Monat vor der Betriebsübernahme bei der Abteilung Liegenschaften schriftlich beantragen, dass sie bzw. er die gepachteten Gemeindeflächen oder Teile davon weiterbewirtschaften möchte. Sofern die Voraussetzungen gemäss Art. 7 erfüllt sind, befindet die Landwirtschaftskommission über den Antrag. Bei einer Zustimmung wird das Pachtland der Betriebsübernehmerin oder dem Betriebsübernehmer direkt von der Abteilung Liegenschaften zugeteilt, ohne dass das Vergabeverfahren gemäss den Artikeln 6, 7 und 8 zur Anwendung kommt. Mit der neuen Betriebsleiterin oder dem neuen Betriebsleiter wird ein neuer Pachtvertrag abgeschlossen.

Betriebsaufgabe und
Wechsel Bewirtschafterin
oder Bewirtschafter

C Bewirtschaftung

Art. 13

Pflichten des Pächters

- ¹ Die Pächterin oder der Pächter hat den Pachtgegenstand sorgfältig zu bewirtschaften und namentlich für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen.
- ² Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung oder an der Geländeform sowie anderweitige Veränderungen wie Drainageeinrichtungen darf die Pächterin oder der Pächter nur mit Zustimmung der Landwirtschaftskommission vornehmen.
- ³ Material (z.B. Bauschutt), Geräte oder Maschinen (z.B. Anhänger) dürfen nicht über eine längere Zeitdauer auf der Pachtfläche gelagert bzw. abgestellt werden (3 Monate maximale Abstelldauer). Ernteerträge (z.B. Zuckerrüben, Hofdünger oder Holzstämmen) sind von dieser Bestimmung ausgeschlossen.
- ⁴ Mehrjährige «Selbstpflückkulturen» (z.B. Schnittblumen, Beeren, etc.) dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Landwirtschaftskommission angelegt werden.
- ⁵ Die Parzellen dürfen nur bis zu 50 cm an Flur- oder Feldwege und Strassen gepflügt werden (Verminderung von Bankettschäden). Beim Erstellen von Weidezäunen ist ein Abstand von 50 cm ab Flur- oder Feldwegen und Strassen einzuhalten. Die Vegetation bei Randstreifen entlang von Strassen ist niedrig zu halten resp. muss von der Pächterin oder vom Pächter regelmässig (mind. 2 mal pro Jahr) zurückgeschnitten werden.
- ⁶ Die an die Parzelle angrenzenden Flur- oder Feldwege und Strassen sind sauber zu halten. Verschmutzungen sind umgehend zu beseitigen.
- ⁷ Ausgefahrene Marksteine werden auf Kosten des Verursachers durch die Gemeinde neu gesetzt. Die Kosten werden beim Verursacher in Rechnung gestellt.
- ⁸ Für Veranstaltungen, Ausstellungen oder als Halteplatz für Fahrende auf den Pachtflächen ist eine Bewilligung bei der Gemeindeverwaltung, Bereich Sicherheit, einzuholen.
- ⁹ Die Landwirtschaftskommission behält sich das Recht vor, auf einzelnen Pachtflächen individuelle Bewirtschaftungsauflagen oder Nutzungseinschränkungen festzulegen. Diese sind im Zusammenhang mit der Ausschreibung bekanntzugeben.
- ¹⁰ Falls eine Pächterin oder ein Pächter seine Bewirtschaftungspflichten nicht erfüllt, werden die Bestimmungen des Art. 22b LPG (Pflichtverletzungen des Pächters) angewandt. Die Pächterin oder der Pächter haftet für allfällige Schäden oder Wertvermindierungen, welche durch sie bzw. ihn verursacht wurden.

D Besondere Bestimmungen

Art. 14

- ¹ Erfüllt eine Pächterin oder ein Pächter die Kriterien gemäss den Artikeln 7 PR nicht mehr, so hat dieser die Abteilung Liegenschaften umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Der Pachtvertrag ist anschliessend auf den nächsten ordentlichen Termin aufzulösen.
- ² Die Abteilung Liegenschaften behält sich das Recht vor, sporadisch bei einzelnen Pachtverhältnissen zu überprüfen, ob die Kriterien gemäss den Artikeln 7 nach wie vor erfüllt werden. Die Pächterinnen und Pächter sind verpflichtet, dazu wahrheitsgetreu Auskunft zu geben.
- ³ Eine vorzeitige Kündigung eines Pachtverhältnisses ist gemäss LPG möglich, wegen Zahlungsverzug (Art. 21 LPG), wegen Pflichtverletzungen (Art. 22b), wegen Tod der Pächterin oder des Pächters (Art. 18 LPG), in gewissen Fällen bei Kauf durch eine Drittperson (Art. 15 LPG), sowie aus wichtigen Gründen (Art. 17 LPG).

Informationspflicht und vorzeitige Auflösung der Pacht

E Schlussbestimmungen

Art. 15

Bei allfälligen Unklarheiten in der Auslegung dieses Reglements entscheidet der Bezirksrat Uster.

Ausnahmen

Art. 16

- ¹ Streitigkeiten, die aus diesem Reglement und den Pachtverträgen entstehen, sind nach Möglichkeit unter den Parteien gütlich beizulegen.
- ² Falls eine Pachtlandbewerberin oder ein Pachtlandbewerber mit dem Vergabeentscheid der Landwirtschaftskommission nicht einverstanden ist, kann sie bzw. er den Entscheid an den Gemeinderat weiterziehen. Dasselbe gilt gegen Entscheide der Landwirtschaftskommission im Zusammenhang mit Massnahmen infolge Reglements- oder Vertragsverletzungen. Gegen den Entscheid des Gemeinderates ist eine Beschwerde beim Bezirksrat Uster einreichen.
- ³ Bei Streitigkeiten zu pachtrechtlichen Angelegenheiten (z.B. vorzeitige Kündigung) ist das Friedensrichteramt Maur beizuziehen. Falls die Friedensrichterin oder der Friedensrichter die Streitigkeit nicht beilegen kann, entscheidet die Richterin oder der Richter am Ort (Bezirksgericht Uster), sofern die Parteien nicht ein Schiedsgericht beauftragen.

Vorgehen bei Streitigkeiten

Art. 17

¹ Dieses Reglement tritt erstmals am 1. Juli 2026 in Kraft.

Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

² Die bei Inkrafttreten dieses Reglements bereits bestehende Pachtverhältnisse werden vor Beginn der Frist zur Kündigung auf den nächstmöglichen ordentlichen Termin bezüglich der Kriterien gemäss Art 7 überprüft. Werden die Kriterien nicht erfüllt, so ist das Pachtverhältnis zu kündigen und die Flächen neu auszuschreiben. Hat die Pächterin oder der Pächter bei der Überprüfung das 55. Altersjahr bereits zurückgelegt und ist mit dem Abschluss eines neuen Vertrages einverstanden, so kann mit ihr bzw. ihm ein Vertrag bis Ende des Jahres, in welchem das 65. Altersjahr vollendet wird, abgeschlossen werden.

Art. 18

Mit Inkrafttreten werden alle früheren zu diesem Reglement in Widerspruch stehenden Erlasse und Beschlüsse aufgehoben.

Aufgehobene Erlasse

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2026/79 am 4. Mai 2026 erlassen.