



Bürgergemeinde Maienfeld

Gesetz

über die Nutzung und Verpachtung

von Grundstücken der Bürgergemeinde

ALLGEMEINES

Begriffe, Grundstücke

Artikel 1

Alle im Eigentum der Bürgergemeinde stehenden Grundstücke werden wie folgt bezeichnet:

a) Bürgergüter

Als Bürgergüter werden die im Eigentum der Bürgergemeinde stehenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in der Talebene zwischen der Eisenbahnbrücke über den Rhein und dem Neutratt bezeichnet.

b) Rebland

Als Rebland werden die im Rebkataster enthaltenen Grundstücke, welche im Eigentum der Bürgergemeinde stehen, bezeichnet.

c) Schrebergärten

Als Schrebergärten werden alle als Schrebergärten ausgeschiedenen Flächen, welche im Eigentum der Bürgergemeinde stehen, bezeichnet.

d) Bauland

Als Bauland werden alle in den Bauzonen eingezonten Grundstücke, welche im Eigentum der Bürgergemeinde sind, bezeichnet.

e) Wald

Als Wald gilt jede Fläche die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann.

f) Übrige Grundstücke

Als übrige Grundstücke werden alle anderen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, welche sich im Eigentum der Bürgergemeinde befinden, bezeichnet.

Gleichstellung der Geschlechter

Artikel 2

Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn des Erlasses nichts anderes ergibt.

VERPACHTUNG und ZUTEILUNG

Verpachtung

Artikel 3

a) Grundsatz

Verpächterin ist die Bürgergemeinde

b) Bürgergüter, Rebland, übrige Grundstücke

Als Grundstückspächter werden vorbehältlich Artikel 4 Absatz 6 Landwirte, Selbstkelterer und Traubenproduzenten berücksichtigt, welche in Maienfeld wohnhaft sind und deren Ökonomiegebäude auf Gebiet der Stadt Maienfeld stehen und die Grundstücke sowie das Rebland als Teil ihres Betriebes bewirtschaften.

c) Schrebergärten

Schrebergärten werden durch den Bürgergüteraufseher an in der Stadt Maienfeld wohnhafte Personen verpachtet. Bei ungenügendem Interesse von ortsansässigen Personen kann er Schrebergärten auch an Auswärtige verpachten.

d) Bauland

Rechtskräftig eingezontes Bauland wird grundsätzlich nicht nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) verpachtet, sondern bis zu dessen Überbauung den Interessierten zur unentgeltlichen Gebrauchsleihe überlassen.

Liegen besondere Umstände vor, so kann der Bürgerrat das Land bis zu dessen Überbauung auch im Sinne einer befristeten Pacht gemäss Art. 295 Abs. 1 OR überlassen.

Bisherige Pächter erhalten dabei den Vorrang.

Die Bürgergemeinde ist für solche Flächen nicht ertragsausfallpflichtig.

Artikel 4

Priorität erhalten landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftliche Mischbetriebe, (Landwirtschaft/Rebbau) Selbstkelterer und Traubenproduzenten die dem Betriebsinhaber und seiner Familie als hauptberufliche Existenzgrundlage dienen. Als hauptberufliche Existenzgrundlage gilt, wenn Landwirtschaftsbetriebe sowie landw. Mischbetriebe mindestens eine Standardarbeitskraft (SAK) respektive Selbstkelterer und Traubenproduzenten mindestens eine halbe Standardarbeitskraft aufweisen.

Mischbetrieben (Landwirtschaft / Rebbau) kann nur in einer Betriebssparte Pachtboden zugeteilt werden. Selbstkelterer und Traubenproduzenten werden keine Bürgergüter zugeteilt.

Pächtern, welche das 60. Altersjahr erreicht haben, werden ohne Nachfolger in landwirtschaftlicher Ausbildung keine neuen Pachtgrundstücke zugeteilt.

Pächter, denen infolge Baulandeinzonung bürgerlicher Pachtboden entzogen wird, erhalten Vorrang.

Die Veräusserung von Privatbesitz begründet keinen Anspruch auf Bürgergüter und Rebland.

Pachtgrundstücke oder Teile davon können durch den Bürgerrat auch an Nichtlandwirte verpachtet werden. Die Bedürfnisse der Landwirtschaft sind jedoch zu berücksichtigen.

Freiwerdende Bürgergüter und Rebland werden vorbehältlich Absatz 4 im Losziehungsverfahren zugeteilt.

**Zuteilungs-
kriterien**

Ausschreibung **Artikel 5**
Die neu zu verpachtenden Bürgergüter sind jeweils durch Anschlag und im Bezirksamtsblatt auszuschreiben. In der Ausschreibung ist die Anmeldefrist bekannt zu geben.

Unterpacht **Artikel 6**
Unterpacht ist nicht gestattet.

Nutzungsabtäusche sowie Abtäusche zur Gewährleistung der Fruchtfolge sind innerhalb des Territoriums der Stadt Maienfeld zulässig. Die Übertragung der Pflege und Nutzung der Obstbäume ist erlaubt.

Die vorübergehende nichtlandwirtschaftliche Nutzung von Bürgergütern ist bewilligungspflichtig. Zuständig ist der Bürgerrat.

PACHTVERTRÄGE / BEENDIGUNG / PACHTZINSE / NACHFOLGE

Pachtverträge **Artikel 7**
Für alle Grundstücke sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen.

Deren Inhalt ist vom Bürgerrat unter Beachtung der Gesetzgebung von Bund und Kanton festzulegen.

Pachtdauer und Beendigung **Artikel 8**
Die Pachtdauer und die Beendigung der Pachtverhältnisse für Bürgergüter, Rebland und übrige Grundstücke, ausgenommen Schrebergärten, richten sich nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht.

Pachtbeginn ist jeweils der 1. Januar

Die Bewilligung für eine kürzere Pachtdauer bzw. Fortsetzungsdauer gemäss LPG ist vom Bürgerrat spätestens drei Monate nach Beginn bzw. Fortsetzung der Pacht beim kantonalen Amt für Landwirtschaft einzuholen.

Vorzeitige Kündigung **Artikel 9**
Aus wichtigen Gründen kann der Bürgerrat die Pacht auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten schriftlich kündigen.

Als wichtige Gründe gelten insbesondere,
- wenn der Pächter im Laufe der Pachtdauer die Zuteilungskriterien gemäss Artikel 4 nicht mehr erfüllt,
- wenn der Pächter das ordentliche AHV-Rententalter erreicht hat.

Die Bürgergemeinde ist in diesen Fällen nicht ertragsausfallpflichtig.

Artikel 10

Das Pachtland fällt auf Ende Jahr, in welchem der Pächter das ordentliche AHV-Rententalter erreicht, an die Bürgergemeinde zurück.

Für die Bewilligung für eine kürzere Pachtdauer bzw. Fortsetzungsdauer gilt Artikel 8 Absatz 3.

Artikel 11

Der Pachtzins wird vom Bürgerrat nach der jeweils geltenden Eidgenössischen Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses und in Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht festgelegt.

Pachtzinsanpassungen sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sechs Monate vor Beginn eines neuen Pachtjahres mitzuteilen.

Der Pachtzins ist jährlich auf Martini, 11. November, fällig.

Artikel 12

Ist der Pächter während der Pachtzeit mit einer Zinszahlung im Rückstand, so kann ihm der Bürgerrat schriftlich androhen, dass der Pachtvertrag in sechs Monaten entschädigungslos aufgelöst sei, wenn der ausstehende Zins bis dahin nicht bezahlt ist.

Artikel 13

Die Auflösung eines Betriebes hat die Auflösung der entsprechenden Pachtverträge auf Ende des laufenden Pachtjahres zur Folge.

Artikel 14

Bei Verpachtung, Übertragung zu Eigentum oder bei erbrechtlichem Übergang des Betriebes kann der Übernehmer die Übertragung der Pachtverträge auf ihn beim Bürgerrat beantragen.

Vorbehalten bleiben Artikel 18 und 19 LPG.

BEWIRTSCHAFTUNG BÄUME / GÄRTEN / BAUTEN

Artikel 15

Die Pächter haben die Grundstücke ordnungsgemäss zu bewirtschaften.

Das Ertragsvermögen der Grundstücke ist durch eine boden- und umweltschonende Bewirtschaftung zu erhalten

**Einschränkung
der Pachtdauer**

Pachtzins

**Zahlungsrückstand
des Pächters**

Betriebsauflösung

Nachfolge

Grundsätze

Die Bewirtschaftung der Grundstücke untersteht der Aufsicht des Bürgerrates. Dieser wählt aus seiner Mitte einen Bürgergüteraufseher, dem er einzelne Aufgaben übertragen kann.

Weitere Bestimmungen kann der Bürgerrat in den Pachtverträgen festhalten.

Der Bürgerrat ist unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten ermächtigt, Pachtverträge für unsorgfältig bewirtschaftete Grundstücke nach erfolgloser schriftlicher Ermahnung entschädigungslos zu kündigen und anderweitig zu verpachten.

Pflügen, Zäune

Artikel 16

An Haupt- und Nebenwegen sowie am Bewässerungsgraben darf nicht näher als einen Meter an die Strassenkante bzw. an den Grabenrand herangepflügt werden.

Der gleiche Abstand gilt für das Erstellen von Zäunen.

Reinigung, Deponien

Artikel 17

Werden beim Ackern die Strassen verunreinigt, sind diese durch den Verursacher zu säubern. Das Deponieren von Steinen, Jät und Unrat aller Art in den Bewässerungsgraben, in den Windschutzstreifen und Hecken sowie ganz allgemein auf Bürgergüterboden ist verboten.

Nach erfolgloser Aufforderung kann der Bürgerrat die Strassenreinigung und Entfernung von Deponiematerial auf Kosten des Verursachers anordnen.

Bewässerung

Artikel 18

Aus dem Bewässerungsgraben darf jeder Pächter Wasser schöpfen. Die Verwendung von Motorpumpen bedarf der Bewilligung des Bürgergüteraufsehers.

Unterhaltspflicht, Schadenersatz

Artikel 19

Pächter, deren Bürgergüter an den Bewässerungsgraben angrenzen, haben diesen auszumähen.

Für Beschädigungen an öffentlichen Zäunen ist der Pächter haftbar.

Bäume, Hecken, Wald

Artikel 20

Ohne Bewilligung des Bürgerrates dürfen keine Bäume und Hecken entfernt werden. Jeder gefälltete Baum ist in der Regel zu ersetzen. Die Kosten für Neuanpflanzungen trägt die Bürgergemeinde.

Zur Förderung des Windschutzes sowie zum Schutz vor Immissionen können Hecken und Bäume gepflanzt werden.

Die für Windschutzstreifen und Hecken erforderlichen Flächen werden anteilmässig vom gepachteten Boden beansprucht und im Pachtzins entsprechend berücksichtigt.

Die Waldnutzung richtet sich nach der Waldordnung der Stadt Maienfeld.

Artikel 21

Auf den Bürgergütern können Bauten nur im Baurecht erstellt werden.

Kleinbauten in Rebbergen und in Schrebergärten sind im Rahmen der Baugesetzgebung der Stadt Maienfeld sowie aufgrund der Gartenordnung zulässig. Sie dürfen jedoch nur mit Zustimmung des Bürgerrates erstellt werden.

Bauten

BESONDERE BESTIMMUNGEN

Artikel 22

Werden bei der Gründung von Betriebs- bzw. Betriebszweiggemeinschaften Bürgergüter miteinbezogen, bedarf es der Bewilligung des Bürgerrates.

Die bestehenden Pachtverträge bleiben beim bisherigen Pächter und können nicht auf die Betriebs- bzw. Betriebszweiggemeinschaften übertragen werden.

Betriebsgemeinschaft

Artikel 23

Pächter sind verpflichtet, Schosspflicht im Umfange von jährlich fünf Stunden pro Hektare zu leisten.

Die Anzahl Stunden Schosspflicht, welche im Rahmen der aktuellen Alpbestossung zu leisten sind, sind in Abzug zu bringen.

Die Regelung der Schosspflicht richtet sich nach dem Gesetz der Stadt Maienfeld über die Alpen und Weiden.

Die Abrechnung der Schosspflicht erfolgt durch die Stadt Maienfeld, welche für die Aufwände aufkommt sowie die Erträge einnimmt.

Ersatzpflicht für fehlende Alpbestossung

Für Rebland, Schrebergärten und Wald besteht keine Schosspflicht.

**Industriebau-
land**

Artikel 24

Industriebauland wird nur im Baurecht abgegeben.

**VERWENDUNG DER PACHTZINSEINNAHMEN
AUSTEILUNG DES BÜRGERNUTZENS**

Grundsatz

Artikel 25

Die Einnahmen aus der Verpachtung der Bürgergüter fließen in die Jahresrechnung der Bürgergemeinde ein.

**Festsetzung
Bürger nutzen**

Artikel 26

Die Bürgergemeindeversammlung setzt alljährlich auf Antrag des Bürgerrates die Höhe des Bürger nutzens fest.

Bürgerinnen und Bürger erhalten den gleichen Bürger nutzen.

**Anspruchs-
berechtigung**

Artikel 27

Anspruchsberechtigt sind Bürgerinnen und Bürger welche das 18. Altersjahr erfüllt haben und während des ganzen Jahres Wohnsitz in Maienfeld haben.

**Bürger nutzen-
auszahlung**

Artikel 28

Der Bürger nutzen wird jeweils per Jahresende fällig. Die Auszahlung erfolgt im Januar des folgenden Jahres.

INKRAFTTRETEN

Inkrafttreten

Artikel 29

Dieses Gesetz tritt mit der Annahme durch die Bürgerversammlung vom 25. Februar 2009 per sofort in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden das Gesetz über die Verteilung und Nutzung der Bürgergüter vom 27. Mai 1981 und das Gesetz über die Verpachtung der Bürgergüter vom 1. September 1999 aufgehoben.

Angenommen an der Bürgerversammlung vom 25. Februar 2009.

Der Bürgerratspräsident

Der Bürgerratschreiber

Christian Möhr

Benjamin Bantli