



**Verordnung über die Nutzung,
Bewirtschaftung und Verwaltung des nutzbaren
Kulturlandes der Korporation Kägiswil**

Kulturlandverordnung

**der Korporation Kägiswil
vom 11. Januar 2002**

- 1. Revision am 14. März 2008**
- 2. Revision am 12. März 2019**

I. Nutzung / Bewirtschaftung	3
Art. 1 Eigentum	3
Art. 2 Geltungsbereich	3
Art. 3 Begriffsbestimmungen	3
Art. 4 Pachtberechtigung/-bedingungen	3
Art. 5 Vermessung / Auflistung	4
Art. 6 Pachtzins / Mietzins	4
Art. 7 Art der Abgabe	4
Art. 8 Pachtauflagen	5
Art. 9 Gebäude / Fahrnisbauten in Eigentum der Pächter	5
Art. 10 Unterhalt Gebäude in Eigentum der Korporation	5
Art. 11 Bäume / Hecken	5
Art. 12 Strassen	6
Art. 13 Pachtvertrag	6
Art. 14 Unterpacht	6
Art. 15 Tausch / Aufgabe / Todesfall	6
Art. 16 Konkurs / Zahlungsunfähigkeit	7
Art. 17 Härtefallregelung	7
II. Verwaltung	7
Art. 18 Aufsicht und Verwaltung	7
Art. 19 Kulturlandkommission	7
Art. 20 Zuständigkeit	7
Art. 21 Finanzen	8
III. Rechtsmittel / Sanktionen	8
Art. 22 Beschwerderecht	8
Art. 23 Sanktionen	8
IV. Schlussbestimmungen	9
Art. 24 Inkrafttreten	9

Die Korporation Kägiswil erlässt, gestützt auf die Artikel 18 und 32 des Statuts vom 11. Januar 2002 revidiert am 26. März 2010 folgende Verordnung:

I. NUTZUNG / BEWIRTSCHAFTUNG

Art. 1 Eigentum

Das im Grundbuch bezeichnete nutzbare Kulturland der Korporation Kägiswil, ist und bleibt Eigentum der Korporation. Die Korporation behält sich das freie Verfügungsrecht über die Nutzung vor.

Art. 2 Geltungsbereich

Diese Verordnung findet Anwendung auf das gesamte nutzbare Kulturland inkl. der darauf stehenden Gebäude der Korporation, das gemäss eidgenössischem Produktionskataster in der Landwirtschaftszone liegt. Das Landwirtschaftliche Pachtgesetz (LPG) findet Anwendung, soweit dieser Erlass nichts anderes bestimmt.

Art. 3 Begriffsbestimmungen

1. Korporationsland = Sämtliches landwirtschaftlich nutzbares Kulturland im Eigentum der Korporation Kägiswil, welches gemäss eidgenössischem Produktionskataster in der Landwirtschaftszone liegt. Das Korporationsland umfasst folgende Parzellen:
 - a) Parzelle 506 Lätten, Sarnen
 - b) Parzelle 579 Kägiswiler Allmend/Matzgadenried, Sarnen, inkl. Allmendland Nr. 53, das nicht landwirtschaftlich genutzt wird,
 - c) Parzelle 642 Fluoried, Sarnen
 - d) Parzelle 675 Ei, Sarnen
 - e) Parzelle 764 Grabi, Alpnach
 - f) Parzelle 718/1204 Gärtli, Alpnach
 - g) Parzelle 2003 Schwandi, Sarnen
2. Allmendland = umfasst die Parzelle 579 Kägiswiler Allmend/Matzgadenried
Parzelle 764 Grabi
Parzelle 675 Ei
3. Betrieb = Definition gemäss Landwirtschaftliche Begriffsverordnung (LBV).
4. Standardarbeitskraft (SAK) gemäss landwirtschaftlicher Begriffsverordnung

Art. 4 Pachtberechtigung/-bedingungen

Korporationsland zur Selbstbewirtschaftung pachten können:

1. nutzungsberechtigte Korporationsbürger, welche die folgenden Bedingungen erfüllen und Wohnsitz im Gebiet der ehemaligen Bezirksgemeinde Kägiswil haben:
 - a) Bewirtschafter mit einem Betrieb mit mindestens 0.5 SAK im vorausgehenden Jahr

- b) Übrige Bewirtschafter, weniger 0.5 SAK im vorausgehenden Jahr
- 2. Nichtkorporationsbürger, deren Betrieb mindestens 0.5 SAK im vorausgehenden Jahr ausweist und deren Wohnsitz im Gebiet der ehemaligen Bezirksgemeinde Kägiswil liegt.
- 3. Korporationsbürger haben gegenüber anderen Bewirtschaftungsinteressenten ein Vorrecht.
- 4. Ein Pachtanspruch kann nur geltend gemacht werden, wenn der entsprechende Pächter kein landwirtschaftliches, nutzbares Kulturland im Umkreis von 5 km von seinem eigenen Betrieb verpachtet.
- 5. Selbstbewirtschafter gemäss Art. 4 Abs. 1a) können von der Korporation unbeschränkt Allmendland pachten, Selbstbewirtschafter gemäss Art.4 Abs. 1b) und Abs.2 können höchstens 200 a Allmendland pachten.
Pro Betrieb kann die Pachtfläche nur einmal geltend gemacht werden.
- 6. Die Pachtverträge beginnen grundsätzlich am 1. Januar und enden jeweils am 31. Dezember.
- 7. Auf Ende des Jahres, in dem der Pächter das gesetzliche AHV-Alter erreicht, erlischt die Pachtberechtigung.
- 8. Der Betriebsnachfolger (Nachkomme, Ehegatte oder eingetragener Partner) hat, sofern er die Bedingungen für die Pachtberechtigung erfüllt, ein Vorrecht. Dabei muss er gegenüber der Kulturlandkommission mit einem schriftlichen Gesuch innerhalb von einem Monat anzeigen, dass er in den bestehenden Pachtvertrag eintreten will.

Art. 5 Vermessung / Auflistung

- 1. Sämtliches Korporationsland wird von der Kulturlandkommission auf einer Übersichtskarte bezeichnet und nummeriert.

Art. 6 Pachtzins / Mietzins

- 1. Für jede Parzelle wird durch die Kulturlandkommission der Pachtzins festgelegt, unabhängig vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Die Pachtzinsen / Mietzinsen werden vom Korporationsrat genehmigt.
- 2. Als Grundlage für den Pachtzins von landwirtschaftlich genutztem Land gilt das LPG. Als Grundlage für den Mietzins von nicht landwirtschaftlich genutztem Land gelten die Schätzungswerte einer neutralen Instanz.
- 3. Die Korporation stellt jeweils bis zum 15. Oktober Rechnung. Die Rechnung ist innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.

Art. 7 Art der Abgabe

- 1. Die Kulturlandkommission ersucht durch Ausschreibung die berechtigten Selbstbewirtschafter, ihr Interesse an der Pacht von freiwerdendem Korporationsland schriftlich anzumelden.
- 2. Die Kulturlandkommission erarbeitet einen Vorschlag zur Verteilung des freiwerdenden Kulturlandes. Dabei sind die Interessenten mit den kleinsten

oder ohne Pachtflächen, sowie Pächter mit Anspruch auf Ersatzflächen zuerst zu berücksichtigen.

3. Die Abgabe für andere Bewirtschaftungszwecke (z.B. Garten) ist grundsätzlich möglich. Interessenten dafür können sich jederzeit bei der Kulturlandkommission schriftlich melden. Diese entscheidet über den Zeitpunkt der Abgabe.
4. Die Kulturlandkommission hat sinnvolle Arrondierungen selber oder auf Antrag vorzunehmen.

Art. 8 Pachtauflagen

1. Das Korporationsland ist am Ende der Pacht so zurückzugeben, wie es vom Pächter angetreten wurde, inklusive aller übernommenen Rechte.
2. Die Drainageleitungen sind mit der nötigen Sorgfalt zu behandeln. Allfällige Schäden sind sofort der Kulturlandkommission zu melden.
3. Heu- und Siloballen müssen jedes Jahr bis spätestens 15. November vom Korporationsland abgeführt sein.
4. Das Korporationsland ist grundsätzlich landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Für jede beabsichtigte Nutzungsänderung ist vorgängig bei der Kulturlandkommission ein schriftliches Gesuch einzureichen.
5. Bei unsachgemässer Bewirtschaftung können Pächter zu Schadenersatz verpflichtet werden.

Art. 9 Gebäude / Fahrnisbauten in Eigentum der Pächter

1. Bestehende Gebäude im Eigentum der jeweiligen Pächter können nach Pachtauflösung dem Nachpächter übertragen werden oder müssen ohne Kostenfolge für die Korporation vom bisherigen Pächter abgeräumt werden oder in Absprache mit der Kulturlandkommission fallen sie, im Sinne einer Eigentumsübertragung, der Korporation zu.
2. Neue Gebäude/ Fahrnisbauten müssen von der Kulturlandkommission bewilligt werden. Für sämtliche Bewilligungen ist der Pächter zuständig. Bei Pachtauflösung gelten die Bestimmungen gemäss Art 9.1.

Art. 10 Unterhalt Gebäude in Eigentum der Korporation

1. Die Gebäude im Eigentum der Korporation sind von den Pächtern in jeder Beziehung schonend und zweckentsprechend zu benutzen.
2. In Bezug auf den Unterhalt der Gebäude wie auch entsprechende Investitionen gelten die einschlägigen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht, sofern im Pachtvertrag keine andere Vereinbarung getroffen wird.

Art. 11 Bäume / Hecken

1. Das Fällen, sowie die Neupflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern auf Korporationsland muss von der Kulturlandkommission bewilligt und schriftlich festgehalten werden.

2. Laub und Früchte gehören den Pächtern. Über das Holz entscheidet die Kulturlandkommission.
3. Die bestehenden Hecken/ Waldränder müssen periodisch, in Absprache mit dem Förster, geschnitten und gepflegt werden.

Art. 12 Strassen

1. Die Kontrolle über den Zustand der Strassen, welche der Korporation gehören oder durch Korporationsland führen, liegt im Aufgabenbereich der Kulturlandkommission. Sie stellt Antrag für notwendige Massnahmen. Entscheide mit Kostenfolge obliegen dem Korporationsrat.
2. Die Pächter sind anteilmässig mitunterhaltungspflichtig. Dazu sind die Perimeterbeiträge eine Ergänzung zum Pachtzins und können durch die Kulturlandkommission jährlich angepasst werden. Bei übermässiger Beanspruchung sind spezielle Vereinbarungen (gemäss Art. 741 OR) abzuschliessen.

Art. 13 Pachtvertrag

1. Mit jedem Pächter ist ein Pachtvertrag im Doppel abzuschliessen. Er hat die allgemeinen sowie besonderen Bedingungen, den Pachtzins und die Bezeichnung des Grundstückes zu enthalten.
2. Die Pachtverträge werden jeweils für eine Dauer von 6 Jahren durch die Kulturlandkommission abgeschlossen.

Art. 14 Unterpacht

Eine Weiter- oder Unterverpachtung des Korporationslandes ist nicht gestattet.

Art. 15 Tausch / Aufgabe / Todesfall

1. Ein Antrag auf Tausch von Korporationsland ist bei der Kulturlandkommission schriftlich einzureichen.
2. Wer Korporationsland nicht mehr selber bewirtschaftet, hat dasselbe auf Ende eines Nutzungsjahres der Kulturlandkommission zur Verfügung zu stellen.
3. Stirbt ein Pächter oder zieht ein Pächter während der Pachtzeit weg, so fällt das vom Betreffenden gepachtete Korporationsland zur anderweitigen Abgabe an die Kulturlandkommission zurück. Das Pachtverhältnis gilt auf den 31. Dezember des laufenden Jahres als gekündigt.
4. Bei einem Todesfall eines Pächters von Korporationsland ist der Betriebsnachfolger (Nachkomme, Ehegatte oder eingetragener Partner) berechtigt, das Korporationsland weiter zu pachten. Die Auflagen von Art. 4 müssen eingehalten werden.
5. Der neue Pächter muss innerhalb von einem Monat zuhanden der Kulturlandkommission schriftlich erklären, dass er in das Pachtverhältnis eintritt, andernfalls gilt der bisherige Pachtvertrag als aufgelöst.
6. In jedem Fall wird ein neuer Pachtvertrag abgeschlossen.

Art. 16 Konkurs / Zahlungsunfähigkeit

1. Gerät ein Pächter in Konkurs oder wird er zahlungsunfähig, erlischt das Pachtverhältnis mit der Konkurseröffnung beziehungsweise mit der Zahlungsunfähigkeit.
2. Wird der Korporation für den laufenden Zins und für die Einhaltung der übrigen Pachtbedingungen hinreichend Sicherheit geboten, kann die Pacht fortgesetzt werden.

Art. 17 Härtefallregelung

Die Kulturlandkommission kann in Härtefällen und aussergewöhnlichen Situationen von dieser Kulturlandverordnung zu Gunsten der Pächter abweichen.

II. VERWALTUNG

Art. 18 Aufsicht und Verwaltung

Die Kulturlandkommission untersteht der Aufsicht des Korporationsrates.

Art. 19 Kulturlandkommission

1. Die Kulturlandkommission besteht aus drei Mitgliedern. Zwei Mitglieder werden durch die Korporationsversammlung gewählt. Das dritte Mitglied bildet von Amtes wegen der für das Korporationsland zuständige Korporationsrat. Dieser ist gleichzeitig Präsident der Kulturlandkommission.
2. Die Entschädigung der Kommissionsmitglieder richtet sich nach der Entschädigungsverordnung der Korporation.
3. Die gewählten Mitglieder der Kulturlandkommission setzen sich zusammen aus einem Mitglied, das Selbstbewirtschafter mit einem Pachtvertrag ist und einem Mitglied, das kein Selbstbewirtschafter mit Pachtvertrag ist.
4. Die administrativen Arbeiten werden durch die Kulturlandkommission oder das Sekretariat erledigt.
5. Über die Sitzungen der Kulturlandkommission ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist von dessen Präsidenten zu unterzeichnen und dem Korporationsrat zur Kenntnisnahme einzureichen. Der Korporationsrat kann innerhalb von 20 Tagen Entscheide der Kulturlandkommission zurückweisen. Entscheide, die Dritte betreffen, werden diesen nach Ablauf der Frist zugestellt.
6. Für die Kulturlandkommission zeichnen deren Präsident und der Korporationsschreiber kollektiv zu Zweien.

Art. 20 Zuständigkeit

1. Der Kulturlandkommission obliegt:
 - a) Vollzug dieser Verordnung;
 - b) Vollzug von Beschlüssen des Korporationsrates das Kulturland betreffend;

- c) Verwaltung des Korporationslandes und der dazu gehörenden Einrichtungen;
- d) Abgabe des Korporationslandes nach den Bestimmungen dieser Verordnung;
- e) Verpachtung der unter Artikel 3 Absatz 1 bezeichneten Gebäuden/Fahrnisbauten und zusammenhängenden Landparzellen;
- f) Festlegung des Zinses für das Korporationsland;
- g) Genehmigung von Tauschverträgen;
- h) Führung eines Pachtverzeichnisses über sämtliches Korporationsland, sowie dessen Pächter;
- i) Abschluss der Pachtverträge und Vereinbarungen über andere Nutzungszwecke;
- j) Antragstellung für Änderungsvorschläge betreffend dieser Verordnung.

Art. 21 Finanzen

1. Sämtliche Erträge und Aufwendungen werden in die Korporationsrechnung aufgenommen. Für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Korporationslandes wird eine separate Kostenstelle geführt.
2. Das Finanz- und Rechnungswesen wird vom Korporationsrat organisiert.

III. RECHTSMITTEL / SANKTIONEN

Art. 22 Beschwerderecht

1. Gegen Beschlüsse der Kulturlandkommission können Direktbetroffene innert 20 Tagen seit Zustellung des Beschlusses beim Korporationsrat schriftlich und begründet Einsprache erheben.
2. Gegen Beschlüsse des Korporationsrates können Direktbetroffene innert 20 Tagen seit der Zustellung des Beschlusses beim Regierungsrat schriftlich und begründet Beschwerde führen.

Art. 23 Sanktionen

Verstösst ein Pächter auf irgendeine Art gegen Bestimmungen dieser Verordnung (z.B. regelmässig verspätete Zinszahlung, Nichterfüllung von Bedingungen usw.), so wird er von der Kulturlandkommission bezüglich dieser Punkte schriftlich gemahnt und es wird ihm eine Frist für die entsprechende Korrektur gesetzt. Kommt er auch nach dieser Frist seinen Verpflichtungen nicht nach, so ist die Kulturlandkommission berechtigt, den Pachtvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten, schriftlich auf den nächsten 31. Dezember zu kündigen.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 24 Inkrafttreten

1. Die revidierte Kulturlandverordnung tritt nach erfolgter Annahme durch die Stimmbürger der Korporation sowie nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
2. Der Korporationsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Kägiswil, 29. April 2019

Korporation Kägiswil

Der Präsident



Hanspeter Lussi-Berwert

Die Ratsschreiberin



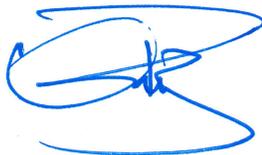
Jeannette von Wyl-Briner

Vom Regierungsrat, soweit an ihm, genehmigt

Sarnen, 25. Juni 2019

Im Namen des Regierungsrates

Der Landschreiber:



Nicole Frunz Wallimann
Landschreiberin