

PACHTREGLEMENT

der

**Burgergemeinde
Diessbach b. Büren**

1. Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck	2
Art. 2	Grundsatz	2
Art. 3	Gesetzliche Grundlagen.....	2
Art. 4	Pachtverträge	2
Art. 5	Ausschreibung	2
Art. 6	A) Personen mit Anrecht auf Pachtland (bisherige Pächter).....	2
Art. 7	Personen ohne Anrecht auf Pachtland	3
Art. 8	Besitzstandswahrung	3
Art. 9	Gemeinschaftsbetriebe	3
Art. 10	Verfahren für die Zuteilung von Pachtland	3
Art. 11	Pachtdauer	4
Art. 12	Kündigung.....	4
Art. 13	Vorzeitige Kündigung	4
Art. 14	Unterpacht / Landabtausch	4
Art. 15	Bewirtschaftung und Unterhalt der Wege und Wegränder.....	4
Art. 16	Bewirtschafterwechsel	5
Art. 17	Pachtzins	5
Art. 18	Besondere Bestimmungen.....	6
Art. 19	Streitigkeiten	6
Art. 20	Widerhandlung.....	6
Art. 21	Inkrafttreten.....	6
Auflagezeugnis		6
Anhang 1		7

Vorbemerkung: Alle in diesem Reglement verwendeten Benennungen sind auf beide Geschlechter anwendbar.

Art. 1 Zweck

Das Reglement regelt die Verteilung und Verpachtung des Kulturlandes der Burgergemeinde Diessbach b. Büren.

Art. 2 Grundsatz

¹ Die Burgergemeinde Diessbach b. Büren, als Eigentümerin (vertreten durch den Burgerrat), verpachtet das Kulturland zur landwirtschaftlichen Nutzung.

² In ausserordentlichen Fällen kann der Burgerrat auch eine andere Nutzung als die landwirtschaftliche verlangen oder bewilligen.

³ Die Pachtparzellen sind durch den Burgerrat nach Möglichkeit so einzuteilen, dass eine rationelle Bewirtschaftung möglich ist.

Art. 3 Gesetzliche Grundlagen

Für die Bestimmungen, die in diesem Reglement nicht geregelt sind, gelten die nachstehenden und aktuellen Gesetzesgrundlagen:

- das Obligationenrecht (OR),
- das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB),
- das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG),
- die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (LPV)
- die Direktzahlungsverordnung (DZV)

Art. 4 Pachtverträge

Es sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen. Als Mustervertrag kann das Formular „Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke“ des Schweizerischen Bauernverbandes verwendet werden.

Die Verpachtung des Burgerlandes erfolgt durch den Burgerrat.

Art. 5 Ausschreibung

Wird Burgerland zur Neuverpachtung frei, erfolgt im amtlichen Anzeiger Büren und Umgebung eine entsprechende Bekanntmachung.

Art. 6 A) Personen mit Anrecht auf Pachtland (bisherige Pächter)

¹ Burgerland erhalten nur Selbstbewirtschafter im Sinne der Definition des bäuerlichen Bodenrechts, BGBB Art. 9, bis Ende des Kalenderjahres in dem das ordentliche Rentenalter erreicht wird.

² Berechtigt sind Landwirte

- welche ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Diessbach b. Büren haben,
- auf eigene Rechnung einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Gemeinde Diessbach b. Büren führen,
- mindestens 0.6 Standardarbeitskräfte (SAK) aufweisen.
 - Massgebend für die Bemessung der Standardarbeitskräfte sind Daten auf den Erhebungsformularen für die Direktzahlungen.

- Für die Beurteilung werden die durchschnittlichen Standardarbeitskräfte der letzten zwei Jahre vor Pachtbeginn nach Direktzahlungsverordnung beigezogen.
- welche maximal 50 % ausserbetrieblich tätig sind,
- welche die Bedingungen gemäss Direktzahlungsverordnung erfüllen.

B) Personen mit Anrecht auf neu zu verteilendes Pachtland

¹ Berechtigt sind Landwirte

- welche die Punkte in Art. 6A erfüllen.
- die Landwirtschaftliche Grundausbildung besitzen.

Art. 7 Personen ohne Anrecht auf Pachtland

Gemeindebürger, welche:

- das ordentliche Rentenalter erreicht haben,
- minderjährig sind,
- freiwillig eigenes Kulturland verkaufen oder verpachten.

Art. 8 Besitzstandswahrung

Personen, die Art. 6 nicht erfüllen, sind bei einer Neuverteilung von Pachtland nicht mehr zuteilungsberechtigt. Sie können jedoch weiterhin das bisherige Bürgerpachtland bewirtschaften. Pachtverträge bleiben bis zu einer Kündigung gemäss Art. 12 erhalten.

Art. 9 Gemeinschaftsbetriebe

¹ Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein.

² Mehrere Betriebe desselben Bewirtschafters gelten als ein Betrieb.

³ Von der zuständigen Behörde anerkannte Betriebsgemeinschaften (BG), wo zwei oder mehrere Betriebe vorliegen, gelten als unabhängige Einzelbetriebe. Beim Pachtvertrag wird vermerkt, welchem BG-Partner das Land zugeteilt wurde. Es sind nur ortsansässige BG-Partner pachtlandberechtigt.

⁴ Generationen- oder Gebrüdergemeinschaften, wo nur ein Betrieb vorhanden ist, gelten als ein Betrieb.

⁵ Juristische Betriebe gelten als ein Betrieb.

Art. 10 Verfahren für die Zuteilung von Pachtland

¹ Berechtigte Personen, welche sich für Pachtland interessieren, haben ihre Bewerbung schriftlich bis zu einem vom Burgerrat festgelegten Termin einzureichen.

² Der Burgerrat prüft, ob der Gesuchsteller gemäss Pachtreglement um Zuteilung einer Parzelle berechtigt ist.

³ Bei der Neuzuteilung von frei werdenden Landparzellen werden Haupterwerbsbetriebe bevorzugt. Die Bewirtschaftung nach guter bäuerlicher Praxis wird vorausgesetzt. Es kommen folgende Kriterien zur Anwendung:

- Die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche des Betriebs.
- Die bisherigen Pachtlandflächen von der Burgergemeinde.
- Die Berücksichtigung bei vergangenen Pachtlandzuteilungen.
- Die Mithilfe bei Arbeitseinsätze der Burgergemeinde (Pflanzsetztag).

Art. 11 Pachtdauer

¹ Die Parzellen werden auf eine Dauer von 6 Jahren verpachtet. Erfolgt keine Kündigung, so erneuert sich die Pachtdauer stillschweigend um 6 Jahre.

Junglandwirte, die die Starthilfe auslösen, kann auf Gesuch hin auch eine erstmalige Pachtdauer von 10 Jahren ausgestellt werden. Das Begehren muss mit einem schriftlichen Nachweis der Agrarkreditkasse begründet werden.

² Der Burgerrat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Erreichen des Rentenalters, Landabtausch, Bauland usw.) auch eine kürzere Pachtdauer zu vereinbaren. Damit Pachtverträge mit kürzerer Pachtdauer Gültigkeit haben, müssen sie vom Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern genehmigt werden.

³ Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen des Rentenalters eines Pächters nicht auf das Ende einer Pachtperiode erfolgt, ist der Burgerrat besorgt, dass:

- das Pachtverhältnis vor dem Erreichen der Altersgrenze auf den gesetzlichen Termin hin gekündigt wird,
- von diesem Termin an bis zum Erreichen der Altersgrenze ein Pachtvertrag mit reduzierter Dauer abgeschlossen wird,
- dieser Pachtvertrag mit reduzierter Pachtdauer vom Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern genehmigt wird. In diesem Fall handelt es sich um eine Fixpacht. Die Pacht dauert gemäss speziellem Pachtvertrag und endet ohne Kündigung.

⁴ Der Burgerrat darf in Ausnahmefällen (z. B. Pächter hat das Rentenalter erreicht, Nachfolger ist noch in der landwirtschaftlichen Ausbildung) auf Gesuch hin, auch einem Pächter der das Rentenalter erreicht hat, eine befristete Weiterpacht bewilligen.

Art. 12 Kündigung

Die Kündigung des Pachtvertrages ist gegenseitig auf Ende der sechsjährigen Pachtdauer – unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr – möglich.

Art. 13 Vorzeitige Kündigung

Pächter, welche die Pachtbedingungen gemäss LPG Art. 17 nicht befolgen, oder ihre diesbezüglichen Pflichten nicht erfüllen oder verletzen, kann der Burgerrat die Landnutzung vorzeitig auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.

Art. 14 Unterpacht / Landabtausch

¹ Eine Unterpacht ist untersagt.

² Für eine Frühlings- oder Herbstpacht ist eine Bewilligung von Seiten des Burgerrates notwendig.

³ Beim Landabtausch ist der Burgerrat darüber zu informieren.

Art. 15 Bewirtschaftung und Unterhalt der Wege und Wegränder

¹ Jeder Pächter ist verpflichtet, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung, insbesondere Blacken und Disteln.

² Der Burgerrat regelt Einschränkungen in der Bewirtschaftung und andere Auflagen im Pachtvertrag.

³ Bei Vernachlässigung des Pachtobjektes kann der Burgerrat den Pächter mit einem eingeschriebenen Brief verwarnen. Im Wiederholungsfall kann der Burgerrat mit einer Frist von sechs Monaten die Pacht schriftlich auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin kündigen.

⁴ Marchsteine, Schächte und Wege sind besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Für vom Pächter verursachte Schäden kann der Burgerrat die Wiederherstellung auf Kosten des Verursachers veranlassen.

⁵ Verschmutzte Wege sind unverzüglich zu reinigen.

⁶ Auf ein Gesuch hin kann der Burgerrat einem interessierten Pächter die Erstellung von Drainagen, Bewässerungsschächten (eine Bewilligung der zuständigen Kantonalen Behörde ist nötig) und Wasserleitungen zum Bewässern der Kulturen bewilligen. Die Kosten für das Drainagematerial (Rohre, Kies) übernimmt die Burgergemeinde auf Gesuch hin (fachmännischer Einbau muss sichergestellt sein). Die übrigen Kosten müssen vom Pächter getragen werden. Eine Bewilligung der zuständigen Kantonalen Behörde ist nötig.

⁷ Bewilligungspflichtig sind Aufschüttungen und Erdverschiebungen jeder Art sowie das Pflanzen sämtlicher Dauerkulturen wie Chinaschilf, Obstbäume, Rhabarber usw.. Wird die Anpflanzung einer Dauerkulturen durch den Burgerrat bewilligt, muss schriftlich festgehalten werden, in welchem Zustand der Boden bei Pachtende zurückzugeben ist.

⁸ Der Grünstreifen entlang der Wege und Strassen muss vom Randstein oder dem Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen. Dieser Grünstreifen muss mindestens einmal jährlich gemäht werden.

⁹ Die Burgergemeinde kann allfällige Beiträge an den Flurweg- und Drainageunterhalt an die Pächter weiterverrechnen.

Art. 16 Bewirtschafterwechsel

¹ Mindestens drei Monate vor der Übernahme des Betriebes durch einen neuen Bewirtschafter, ist ein schriftliches Gesuch um Übertragung der Pachtverträge an den Burgerrat zu richten. Der Burgerrat entscheidet innerhalb von drei Monaten über das Gesuch.

² Übergibt ein Bewirtschafter einen Betrieb, der teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einem nachfolgenden Bewirtschafter zur Betriebsführung, hat der Übernehmer Anrecht auf das Burgerpachtland, das der Übergeber bis anhin bewirtschaftet hat, sofern der Übernehmer nach Art. 6 pachtberechtigt ist und noch keinen Betrieb bewirtschaftet (Art. 7 wird ebenfalls berücksichtigt).

³ Übernimmt ein Bewirtschafter einen zweiten Betrieb mit Burgerpachtland, kann dieses nicht ohne weiteres übernommen werden, egal ob der Übernehmer bereits eigenes Burgerpachtland bewirtschaftet oder nicht. Das Burgerpachtland des Zweitbetriebes wird unter den Berechtigten neu verteilt.

⁴ Erreicht ein Pächter das ordentliche Rentenalter und kann er keine gesicherte Hofnachfolge mit landwirtschaftlicher Ausbildung vorweisen, muss er das Pachtland zur Weiterverpachtung an die Burgergemeinde zurückgeben.

⁵ In Härtefällen (Tod des Pächters) kann der Burgerrat auf Gesuch der Erbgemeinschaft, das Burgerland einem Mitglied der Erbgemeinschaft zur befristeten Überbrückung überlassen. Eine ordnungsgemässe Landbewirtschaftung ist Voraussetzung.

Art. 17 Pachtzins

¹ Der Burgerrat setzt den Pachtzins nach den ortsüblichen Normen fest. Als Grundlage gelten die Richtlinien des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und die Pachtzinsverordnung. Werden die Grundlagen für die Bemessung geändert, erfolgt eine Anpassung des Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr. In jedem Fall wird vor einer Neuverpachtung der Pachtzins neu überprüft.

² Der jährliche Pachtzins ist am 11. Oktober fällig. Nach Ablauf der Zahlungsfrist von 30 Tagen werden ein Verzugszins in der Höhe des vom Regierungsrat für das Steuerwesen jährlich festgelegten Verzugszinssatzes sowie die Inkassogebühren geschuldet.

³ Zudem wird der Pächter schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass das Pachtverhältnis innerhalb einem Zeitintervall von 6 Monaten aufgelöst wird, wenn der ausstehende Pachtzins nicht fristgerecht bezahlt wird.

Art. 18 Besondere Bestimmungen

¹ Das Pachtreglement der Burgergemeinde Diessbach b. Büren wird im Pachtvertrag unter „besondere Bestimmungen“ als integrierender Bestandteil des Pachtvertrages eingetragen. Es gilt immer das aktuellste Pachtreglement.

² Jeder Pächter erteilt der Burgergemeinde Diessbach b. Büren das Recht, beim Erhebungsverantwortlichen der Gemeinde oder beim kantonalen Amt für Landwirtschaft für die Verpachtung relevante Kenngrösse nachzufragen.

Art. 19 Streitigkeiten

¹ Streitigkeiten die aus diesem Reglement und den Pachtverträgen entstehen, sind durch den Burgerrat unter Einbezug eines Sachverständigen beizulegen.

² Über Streitigkeiten, die der Burgerrat nicht beilegen kann, entscheidet der Richter (Regionalgericht Berner Jura-Seeland, Zivilabteilung, Spitalgasse 14, 2502 Biel).

Art. 20 Widerhandlung

Vorsätzliche Widerhandlungen gegen das Pachtreglement haben eine Kündigung des Pachtlandes zur Folge.

Art. 21 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt auf Beschluss des Burgerrates in Kraft. Es ersetzt das Reglement vom 13. November 1996.

Die Burgerversammlung vom 12. November 2018 nahm dieses Reglement an.

Der Burgerratspräsident:

Die Burgerschreiberin:

.....

.....

Auflagezeugnis

Der Burgerratsschreiber hat dieses Reglement vom 11. Oktober 2018 bis am 12. November 2018 (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) bei Fritz Häni, Burgergemeindepräsident, öffentlich aufgelegt. Er gab die Auflage im amtlichen Anzeiger Nr. 41 vom 11. Oktober 2018 bekannt.

Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Die Burgerschreiberin:

.....

Anhang 1

Liste der gemäss diesem Pachtreglement zu verpachtenden Parzellen

Grundstück Nr.	Parzellenname	Fläche (Aren)	Nutzungsart	Bemerkungen