



Burggemeinde  
Wiedlisbach

# **PACHTREGLEMENT**

## Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck .....	2
Art. 2	Grundsatz .....	2
Art. 3	Gesetzliche Grundlagen .....	2
Art. 4	Pachtverträge .....	2
Art. 5	Ausschreibung .....	2
Art. 6	Personen mit Anrecht auf zu verteilendes Pachtland .....	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	Bewirtschafteterwechsel .....	5
Art. 17	Pachtzins .....	5
Art. 18	Besondere Bestimmungen .....	6
Art. 19	Streitigkeiten .....	6
Art. 20	Widerhandlung .....	6
Art. 21	Inkrafttreten .....	6
<b>Auflagezeugnis .....</b>		<b>6</b>

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

## Erklärungen

### Art. 1 Zweck

Das Reglement regelt die Verteilung und Verpachtung des Kulturlandes der Burgergemeinde Wiedlisbach.

### Art. 2 Grundsatz

<sup>1</sup> Die Burgergemeinde Wiedlisbach, als Eigentümerin (vertreten durch den Burgerrat), verpachtet das Kulturland zur landwirtschaftlichen Nutzung.

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

<sup>3</sup> 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),

### 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

Frei werdendes Kulturland wird im Kreis der pachtberechtigten Landwirte ausgeschrieben.

### Art. 6 Personen mit Anrecht auf zu verteilendes Pachtland

<sup>1</sup> Burgerland erhalten nur Selbstbewirtschafteter im Sinne der Definition des bäuerlichen Bodenrechts, BGBB Art. 9 bis zum 65. Altersjahr.

<sup>2</sup> Berechtigt sind Landwirte:

- welche ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Wiedlisbach haben,
- auf eigene Rechnung einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Gemeinde Wiedlisbach 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 die Bedingungen gemäss Direktzahlungsverordnung erfüllen.

#### **Art. 7 Personen ohne Anrecht auf Pachtland**

Gemeindebürger, welche:

- das 65. Altersjahr 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 berechtigt. Sie können jedoch weiterhin das bisherige Bürgerpachtland bewirtschaften. Pachtverträge bleiben bis zu einer Kündigung gemäss Art. 12 erhalten.

#### **Art. 9 Gemeinschaftsbetriebe**

<sup>1</sup> Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein.

<sup>2</sup> Mehrere Betriebe desselben Bewirtschafters gelten als ein Betrieb.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Generationen- oder Gebrüdergemeinschaften, wo nur ein Betrieb vorhanden ist, gelten als ein Betrieb.

<sup>5</sup> Juristische Betriebe gelten als ein Betrieb.

#### **Art. 10 Verfahren für die Zuteilung von Pachtland**

<sup>1</sup> Berechtigte Personen, welche sich für Pachtland interessieren, haben ihre Bewerbung schriftlich und eingeschrieben bis zu einem vom Burgerrat festgelegten Termin einzureichen.

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

<sup>3</sup> Die Neuzuteilung von frei werdenden Landparzellen wird nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Landwirte, welche Bürger von Wiedlisbach sind, werden bevorzugt bei Zuteilungen.
- Verliert ein Landwirt eigenes oder burgerliches Pachtland infolge einer öffentlichen Überbauung, kann der Burgerrat das nächstmögliche freie Pachtland direkt diesem Landwirt weiter verpachten.
- Das burgereigene Kulturland wird parzellenweise (der Burgerrat ist auch befugt Parzellen zusammen zu legen und als eine Einheit zu verpachten -> rationellere Bewirtschaftung) an Pächter verpachtet, die einen eigenen oder gepachteten Landwirtschaftsbetrieb in der Gemeinde Wiedlisbach bewirtschaften.
- Die Neuzuteilung der einzelnen Pachtparzellen wird wie folgt vorgenommen:
  - Gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche
  - Bisherige Pachtlandfläche
  - Arrondierung

Bewerber die weniger als 3 Hektar Bürgerpachtland bewirtschaften, haben den Vorrang. Dabei hat der Burgerrat auf eine rationelle Bewirtschaftung zu achten.

#### **Art. 11 Pachtdauer**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Burgerrat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Erreichen des 65. Altersjahrs, 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.

<sup>3</sup> Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen des 65. Altersjahres 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.

<sup>4</sup> Der Burgerrat darf in Ausnahmefällen (z. B. Pächter hat das 65. Altersjahr erreicht, Nachfolger ist noch in der landwirtschaftlichen Ausbildung) auf Gesuch hin, auch einem Pächter der das 65. Altersjahr 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**

<sup>1</sup> Eine Unterpacht ist untersagt.

<sup>2</sup> In Ausnahmefällen (z.B.: zur Vermeidung von Fruchtfolgeproblemen) kann der Burgerrat einen vorübergehenden Landabtausch bewilligen.

#### **Art. 15 Bewirtschaftung und Unterhalt der Wege und Wegränder**

<sup>1</sup> 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. Zudem ist die Hilfsstoffverordnung zu beachten.

<sup>2</sup> Der Burgerrat kann Einschränkungen in der Bewirtschaftung und andere Auflagen im Pachtvertrag regeln.

<sup>3</sup> Bei Vernachlässigung des Pachtobjektes kann der Burgerrat den Pächter mit einem eingeschriebenen Brief verwarnen. Im Wiederholungsfall ist der Burgerrat berechtigt, das Pachtverhältnis mit dem Pächter des vernachlässigten Grundstückes auf das nächste Pachtjahr hin zu kündigen.

<sup>4</sup> Marchsteine, Bewässerungsschächte 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.

<sup>5</sup> Verschmutzte Wege sind unverzüglich zu reinigen.

<sup>6</sup> Auf ein Gesuch hin kann der Burgerrat einem interessierten Pächter die Erstellung von Drainagen, Wasserlöchern 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.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Der Grünstreifen entlang der Wege und Strassen muss vom Randstein oder dem Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen.

## **Art. 16 Bewirtschafterwechsel**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Übergibt ein Bewirtschafter einen Betrieb, der teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einem nachfolgenden Bewirtschafter zur Betriebsführung, hat der Übernehmer Anrecht auf das Bürgerpachtland, 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).

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

<sup>4</sup> Überträgt ein Pächter, der das 65. Altersjahr überschritten hat, die Bewirtschaftung des Betriebes auf seine Ehegattin, auf seine Lebenspartnerin (Konkubine) bzw. auf eine Person mit gemeinsamer eingetragener Partnerschaft, kann der Burgerrat auf Gesuch hin, das ganze oder einen Anteil des vom Abgeber gepachteten Kulturlandes auf die Ehegattin, die Lebenspartnerin oder die in gemeinsamer eingetragener Partnerschaft lebenden Person, übertragen. Das neue Pachtverhältnis dauert bis zum Erreichen des 65. Altersjahres oder bis zum Bezug der AHV.

<sup>5</sup> In Härtefällen (Tod des Pächters) kann der Burgerrat auf Gesuch der Erbegemeinschaft das Bürgerland einem Mitglied der Erbegemeinschaft überlassen. Eine ordnungsgemässe Landbewirtschaftung ist Voraussetzung.

## **Art. 17 Pachtzins**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der jährliche Pachtzins ist am 01. November fällig. Nach Ablauf der Zahlungsfrist von 30 Tagen wird ein Verzugszins in der Höhe des vom Regierungsrat für das Steuerwesen jährlich festgelegten Verzugszinssatzes sowie die Inkassogebühren geschuldet.

<sup>3</sup> 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**

<sup>1</sup> Das Pachtreglement der Burgergemeinde Wiedlisbach wird im Pachtvertrag unter „besondere Bestimmungen“ als integrierender Bestandteil des Pachtvertrages eingetragen. Es gilt immer das aktuellste Pachtreglement.

<sup>2</sup> Jeder Pächter erteilt der Burgergemeinde Wiedlisbach das Recht, beim Erhebungsverantwortlichen der Gemeinde oder beim kantonalen Amt für Landwirtschaft für die Verpachtung relevante Kenngrössen nachzufragen.

#### **Art. 19 Streitigkeiten**

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

<sup>2</sup> Über Streitigkeiten, die der Burgerrat nicht beilegen kann, entscheidet der Richter (Regionalgericht Bern-Mittelland, Zivilabteilung, Effingerstrasse 34, 3008 Bern).

#### **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 hebt die Bestimmungen betreffend Pachtland im Nutzungsreglement vom 24. November 2015 auf.

Die Burgerversammlung vom 28. Juni 2022 nahm dieses Reglement an.

Der Burgerratspräsident:

Die Burgerschreiberin:

#### **Auflagezeugnis**

Die Burgerschreiberin hat dieses Reglement vom 25. Mai 2022 bis am 28. Juni 2022 (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) in der Gemeindeverwaltung Wiedlisbach öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im amtlichen Anzeiger Nr. 21 vom 25. Mai 2022 bekannt.

Einsprachen sind keine eingegangen.

Die Burgerschreiberin: