

Einwohnergemeinde Gurbrü



Pachtreglement
2022

Änderungen:
Reglement neu, 01.07.2022

Inhaltsverzeichnis

	Artikel
Zweck und Grundsatz	1 und 2
Zuständigkeit für Ausschreibung und Verpachtung	3
Pachtdauer	4
Pachtberechtigte Landwirte	5
Vergabe von freiwerdendem Kulturland	6
Pachtzins	7
Pachtauflösung	8
Bewirtschaftung des Kulturlandes	9
Bewirtschaftung sowie Unterhalt Wege und Wegränder	10
Bewirtschafteterwechsel	11
Fahrnisbauten	12
Härtefall	13
Aufsicht	14
Inkrafttreten	15

Die im Pachtreglement gewählten Bezeichnungen gelten gleichermassen für männliche wie weibliche Personen.

- Zweck und Grundsatz **Art. 1** ¹ Das Reglement regelt die Verteilung und Verpachtung des Kulturlandes der Einwohnergemeinde Gurbrü zur landwirtschaftlichen Nutzung. In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat auch eine andere Nutzung als die landwirtschaftliche verlangen oder bewilligen.
- ² Eine Unterpacht ist untersagt. Der einjährige Flächentausch ist zulässig. Ein gegenseitiger Landabtausch erfordert keine Bewilligung, sofern dieser nur für eine Kultur während einem Jahr Gültigkeit hat. Auf derselben Fläche ist ein Landabtausch nur alle drei Jahre zulässig. Bei einem mehrjährigen Abtausch ist eine Bewilligung erforderlich. Für eine Frühlings- oder Herbstpacht ist keine Bewilligung notwendig.
- ³ Die Gründung einer Betriebs- oder einer Betriebszweiggemeinschaft erfordert keine Bewilligung. Der zuständige Gemeinderat ist jedoch darüber zu informieren.
- Art. 2** ¹ Für die Bestimmungen, die in diesem Reglement nicht geregelt sind, gilt:
- die Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (LBV) vom 7. Dezember 1998 (Stand am 1. Januar 2019)
 - das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (Stand am 1. Januar 2014)
 - das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985 (Stand am 1. Januar 2014)
 - die Pachtzinsverordnung (PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018).
- Zuständigkeit für Ausschreibung und Verpachtung **Art. 3** Die Verpachtung des Gemeindelandes erfolgt durch den Gemeinderat. Mit den Pächtern sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen.
- Pachtdauer **Art. 4** ¹ Die Parzellen werden auf eine Dauer von 6 Jahren verpachtet. Erfolgt keine Kündigung, so erneuert sich die Pachtdauer stillschweigend um 6 Jahre. Der Gemeinderat 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.

Pachtberechtigte
Landwirte

Art. 5 ¹ Selbstbewirtschafter müssen die Bedingungen für den Bezug der landwirtschaftlichen Direktzahlungen erfüllen. Der Anspruch auf Pachtland erlischt mit dem Erreichen des 65. Altersjahres.

Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen des 65. Altersjahres eines Pächters nicht auf das Ende einer Pachtperiode erfolgt, ist der Gemeinderat 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.

² Pachtberechtigt ist, wer mit seinem Betrieb mindestens 0.5 Standardarbeitskräfte (SAK) nach BGG aufweist. Massgebend sind die Daten auf den Erhebungsformularen für Direktzahlungen. Die Beurteilung und der Vollzug dafür liegen endgültig beim Gemeinderat. Der Pächter reicht dafür rechtzeitig die notwendigen Unterlagen beim Gemeinderat ein.

³ Die Verpachtung erfolgt nur an Landwirte, deren Betriebszentrum und Wohnsitz in der Gemeinde Gurbrü sind.

⁴ Der Gemeinderat kann Landwirte von der Pacht von Kulturland ausschliessen, wenn sie eigenes Kulturland freiwillig verkaufen oder verpachten.

⁵ Anerkannte Betriebsgemeinschaften und Betriebszweiggemeinschaften, die einen oder mehrere Bewirtschafter oder Betriebe umfassen, gelten als unabhängige Einzelbetriebe.

⁶ Der Gemeinderat kann auf Gesuch hin einem Kleinpflanzer oder Tierhalter, der nicht in der Landwirtschaft tätig ist, bis maximal 24 Aren verpachten.

Vergabe von
freiwerdendem
Kulturland

Art. 6 ¹ Grundsätzlich wird freiwerdendes Kulturland nur an selbstbewirtschaftende Landwirte gemäss Art. 9 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (Stand am 1. Januar 2014) verpachtet. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 5.

² Frei werdendes Kulturland wird im Amtsanzeiger ausgeschrieben.

³ Berechtigte Landwirte, die sich für eine Pacht interessieren, haben ihre Bewerbung schriftlich bis zu einem vom Gemeinderat festgelegten Termin an den Gemeinderat einzureichen. Kann die Beurteilung nach Art. 5 nicht eindeutig erfolgen, können zusätzlich nötige Informationen beim Bewerber eingefordert werden.

⁴ Bei der Neuzuteilung von freiwerdendem Land hat derjenige Bewerber mit dem kleinsten Anteil an Pachtland der Einwohnergemeinde Gurbrü grundsätzlich Vorrang. Der Gemeinderat kann grössere Parzellen, >1ha, aufteilen und an die Betriebe mit kleinstem Anteil an Gemeindepachtland verteilen.

Werden gleichzeitig mehrere Parzellen neu verpachtet, entscheidet das Los. Nach jeder Losung wird die Rangliste neu erstellt.

⁵ Wird Pachtland der Einwohnergemeinde Gurbrü für öffentliche Zwecke beansprucht, renaturiert oder überbaut, so kann der Gemeinderat in Härtefällen die Pachtflächen ausgleichen.

⁶ Allfällige Gesuche um Abtausch einer Parzelle sind schriftlich an den Gemeinderat zu richten. Dieser entscheidet über das Gesuch. Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein. Mehrere Betriebe desselben Bewirtschafters gelten als ein Betrieb.

⁷ Sollte für eine Pachtlandfläche kein Selbstbewirtschafter gemäss Art. 5 gefunden werden, ist der Gemeinderat berechtigt, die Fläche auch anderweitig zu verpachten. Eine entsprechende Fläche wird bei einer späteren Landvergabe gemäss Art. 6 Abs. 4 nicht zum Pachtlandanteil angerechnet.

Pachtzins

Art. 7 ¹ Der Gemeinderat setzt den Pachtzins nach den ortsüblichen Normen fest. Als Grundlage gelten die Richtlinien des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und die Pachtzinsverordnung (7.0% vom Ertragswert + Zuschläge).

Werden die Grundlagen für die Bemessung geändert, erfolgt eine Anpassung des Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr.

² Die jährlichen Pachtzinse werden jeweils auf den 1. November fällig. Sie sind innerhalb von 30 Tagen zu bezahlen. Nach diesem Termin wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes für variable Hypotheken der Berner Kantonalbank sowie die Inkassogebühren verrechnet.

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

Pachtauflösung

Art. 8 ¹ Die Kündigung des Pachtvertrages ist nur auf Ende der sechsjährigen Pachtdauer möglich. Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr.

² Ausnahmen davon sind nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und gemäss Art. 5, 7 und 9 dieses Reglements möglich.

³ Die Marchsteine müssen bei der Pachtabgabe sichtbar sein.

⁴ Pächtern, die die Pachtbedingungen nicht befolgen, oder ihre diesbezüglichen Pflichten nicht erfüllen oder verletzen, kann der Gemeinderat die Landnutzung der betroffenen Parzelle/n vorzeitig auf den folgenden Frühjahres- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate gemäss Art. 17 LPG.

Bewirtschaftung des Kulturlandes

Art. 9 ¹ Jeder Pächter ist verpflichtet, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bodenbearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung.

² Die Bewirtschaftungsform (bspw. ökologischer Leistungsnachweis (ÖLN), Bio, Demeter) ist dem Pächter freigestellt. Der Gemeinderat kann in Einzelfällen, wenn notwendig, Einschränkungen in der Bewirtschaftung und andere Auflagen erlassen und mit einer entsprechenden Zinsanpassung im Pachtvertrag ausgleichen.

³ Für den Flächeninhalt der einzelnen Parzellen wird seitens der Gemeinde keine Gewähr versprochen. Im Übrigen sind die Pachtpläne massgebend.

⁴ Bei Vernachlässigung des Pachtobjektes hat der Gemeinderat die Pächter mit einem eingeschriebenen Brief zu verwarnen. Im Wiederholungsfall ist der Gemeinderat berechtigt, das Pachtverhältnis mit dem Pächter des vernachlässigten Grundstückes unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das nächste Pachtjahr hin zu kündigen.

⁵ Auf ein Gesuch hin kann der Gemeinderat einem interessierten Pächter die Erstellung von Drainagen, Wasserlöchern und Wasserleitungen zum Bewässern der Kulturen bewilligen. Die Kosten für das Drainagematerial (Rohre) übernimmt die Gemeinde auf Gesuch hin. Die übrigen Kosten müssen vom Pächter getragen werden.

⁶ Bei Pachtlandabgabe oder Landabtausch gelten die Bestimmungen von Art. 12 sinngemäss (Fahrnisbauten).

⁷ Bewilligungspflichtig sind Aufschüttungen und Erdverschiebungen jeder Art sowie das Pflanzen sämtlicher Dauerkulturen wie Chinaschilf, Obstbäume usw. Auf Verlangen kann bei Pachtende der Rückbau einer Dauerkultur zu Lasten des Pächters verlangt werden.

⁸ Marchsteine, Schächte und Wege sind besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Für vom Pächter verursachte und nicht wiederhergestellte Schäden kann die Gemeinde die Wiederherstellung auf seine Kosten veranlassen.

⁹ Bäume, die sich auf den entsprechenden Pachtparzellen befinden, gehören zum Pachtobjekt. Die Bäume dürfen aber vom Pächter nicht ohne Zustimmung des Verpächters entfernt werden.

Bewirtschaftung sowie Unterhalt der Wege und Wegränder

Art. 10 Der Pächter trägt Sorge zu Wegen und Drainageleitungen und hält sich an das Strassen- und Wegreglement der Gemeinde Gurbrü. Das Bankett muss entlang der Wege vom Wegstein oder Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen. Verschmutzte Wege sind umgehend zu reinigen.

- Bewirtschafterwechsel** **Art. 11** ¹ Vor Übernahme des Betriebes durch den neuen Eigentümer oder Bewirtschafter ist ein schriftliches Gesuch um Übertragung der Pachtverträge an den Gemeinderat zu richten. Die Einreichfrist beträgt drei Monate. Der Gemeinderat entscheidet innerhalb von drei Monaten über das Gesuch.
- ² Überträgt ein Pächter, der das 65. Altersjahr überschritten hat, die Bewirtschaftung des Betriebes auf seinen Ehepartner bzw. auf seinen Lebenspartner (eingetragene Partnerschaft), kann der Gemeinderat ihm auf Gesuch hin das ganze oder einen Anteil des vom Abgeber gepachteten Kulturlandes auf den Ehegatten bzw. den Lebenspartner übertragen. Das neue Pachtverhältnis dauert bis zum Erreichen des 65. Altersjahres oder maximal 6 Jahre.
- ³ Übernimmt ein Bewirtschafter einen zweiten Betrieb mit Gemeindepachtland, kann dieses nicht übernommen werden, egal ob der Übernehmer bereits eigenes Gemeindepachtland bewirtschaftet oder nicht. Das Gemeindepachtland des Zweitbetriebes wird unter den Berechtigten neu verteilt.
- Fahrnisbauten** **Art. 12** Unter folgenden Bedingungen werden vom Gemeinderat Fahrnisbauten bewilligt:
- Das Vorhaben kann nicht auf eigenen Parzellen erstellt werden.
 - Das Vorhaben entspricht den gesetzlichen Voraussetzungen des Gemeindebaureglementes und den kantonalen Vorschriften, so dass eine Baubewilligung erteilt werden kann. Für zweifelhafte oder nicht zweckentsprechende Vorhaben kann der Gemeinderat die Bewilligung verweigern.
 - Die Baute muss mit der landwirtschaftlichen Nutzung des Pachtgrundstücks im Zusammenhang stehen.
 - Die Investitions- und Unterhaltskosten gehen zu Lasten des Pächters.
 - Die Bewilligung erlischt mit der Auflösung des Pachtverhältnisses.
- Wird das Pachtverhältnis mit einer bestehenden Baute aufgelöst, kann der Gemeinderat verlangen, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird. Bei einer Weiterverpachtung kann der neue Pächter das Objekt vom abtretenden Pächter käuflich erwerben.
- Härtefall** **Art. 13** Für Härtefälle, die sich aus diesem Reglement ergeben, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Die Beurteilung, ob ein Härtefall vorliegt, obliegt dem Gemeinderat.
- Aufsicht** **Art. 14** ¹ Zuständig für die Handhabung des Reglements ist der Gemeinderat. Der Gemeinderat ist bestrebt, Streitigkeiten aus dem Reglement oder den Pachtverträgen einvernehmlich beizulegen. Er kann dazu einen Sachverständigen oder eine gemeindeeigene Kommission beiziehen.
- ² Das Verfahren und die Zuständigkeiten bei Streitigkeiten richtet sich im Übrigen nach dem kantonalen und eidgenössischen Recht.

Übergangs- und Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 15 Dieses Reglement tritt auf den 1. Juli 2022 in Kraft. Es hebt das Pachtreglement vom 27.05.1988 mit Ergänzung vom 01.12.1995 sowie weitere widersprechende Vorschriften auf.

Die Versammlung vom 30. Mai 2022 hat dieses Reglement so beraten und angenommen.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG GURBRÜ

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

sig. Marc Friedli

sig. Urs von Allmen

Auflagezeugnis

Der Gemeindeschreiber hat dieses Reglement vom 29.04. bis 29.05.2022 (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) in der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Er gab die Auflage im Amtsanzeiger Laupen vom 28.04. und 05.05.2022 bekannt.

Der Gemeindeschreiber:

sig. Urs von Allmen