



Einwohnergemeinde Bühl

PACHTREGLEMENT

Pachtlandreglement der Einwohnergemeinde Bühl

I. PACHTLANDZUTEILUNG

Zweck und
Grundsatz

Artikel 1

1 Das Reglement regelt die Verteilung und Verpachtung des landwirtschaftlich nutzbaren Kulturlandes der Einwohnergemeinde Bühl.

2 Das Kulturland soll gleichmässig unter die im Sinne dieses Reglementes anspruchsberechtigten Landwirte zur nachhaltigen landwirtschaftlichen Nutzung an Selbstbewirtschafter verteilt werden. Dabei ist eine rationelle Bewirtschaftung der Grundstücke zu fördern.

3 Wo dieses Reglement nichts anderes befindet, gilt das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1995 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) und die Pachtzinsverordnung vom 22. Februar 1987.

Zuständigkeit für
die Verpachtung
und Ausschreibung

Artikel 2

1 Die Verpachtung des Gemeindelandes im Gemeindegebiet Bühl und Epsach erfolgt in Flächen zu 100 Aren.

2 Die Grösse der jeweiligen Pachtflächen des Pachtlandes in der Gemeinde Kallnach wird je nach Nachfrage vom Gemeinderat festgelegt.

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

4 Wird Gemeindeland zur Neuverpachtung frei, erfolgt im Amtsanzeiger eine entsprechende Bekanntmachung.

5 Der Gemeinderat kann frei werdende Pachtflächen für oekologische Landschaftsschutzmassnahmen zurückbehalten.

Anspruchsbe-
rechtigung für
Gemeindeland

Artikel 3

1 Gemeindeland erhalten nur Selbstbewirtschafter im Sinne der Definition des Bäuerlichen Bodenrechts, BGBB Art. 9 (s. Anhang I.) sofern sie:

a) das AHV-Alter noch nicht erreicht haben;

b) eine landwirtschaftliche Ausbildung an einer schweizerischen landwirtschaftlichen Schule absolviert haben;

c) in der Einwohnergemeinde Bühl ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben;

d) kein eigenes Land an Dritte verpachten.

2 Von der zuständigen kantonalen Amtsstelle anerkannte Betriebsgemeinschaften sowie Gebrüderbetriebe, sofern deren Ertrag aus der Landwirtschaft getrennt versteuert wird, gelten als unabhängige Einzelbetriebe. Generationengemeinschaften gelten als einen Betrieb.

3 Der Gemeinderat kann das in der Einwohnergemeinde Kallnach gelegene Pachtland in folgenden Fällen in Abweichung von Absatz 1 a) an auswärtige Selbstbewirtschafter verpachten:

- wenn, dies zur Erhaltung der Siedlung „Erlenhof“ als selbstständiger Vollerwerbsbetrieb notwendig ist
- wenn kein Interessent mit zivilrechtlichem Wohnsitz Bühl sich meldet.

Artikel 4

Flächenanspruch

1 Landwirte, welche die Voraussetzungen nach Art. 3 Absatz 1 erfüllen, haben, sofern die Gemeinde über genügend Pachtland verfügt, Anspruch auf mindestens 100 Aren Pachtland.

2 Allfällige überzählige Pachtflächen (100 Aren) werden unter den Anspruchsberechtigten verlost.

3 Vom Los begünstigte Landwirte scheidern vom erneuten Anspruch so lange aus, bis allen übrigen Landwirten ebenfalls je weitere 100 Aren Pachtland zugewiesen sind.

4 Wird das Pachtland in der Gemeinde Kallnach als eine Fläche verpachtet, so erlischt dem Pächter der Anspruch auf Gemeindepachtland in den Gemeindegebieten Bühl und Epsach.

Artikel 5

Nichtlandwirte
als Pächter

1 Nichtlandwirte dürfen nur Flächen im Halbe bis zu 30 Aren pachten. Melden sich keine Bewerber, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Selbstbewirtschaftung ist Bedingung.

Artikel 6

Flächenzuteilung
durch Auslosung

1 Die Zuteilung der Flächen erfolgt an einer Zuteilungsversammlung unter Aufsicht des Gemeinderates.

2 Bei der Zuteilung der Flächen stehen Lage des Grundstückes und Anfahrtsweg zur Bewirtschaftung im Vordergrund.

3 Können sich die anwesenden Anspruchsberechtigten nicht einigen, entscheidet das Los.

Artikel 7

Uebernahme von
Gemeindeland bei
Betriebsüber-
gaben an Söhne,
Töchter oder
Dritte

1 Uebergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person (Sohn, Tochter, Dritte, usw.) zur Betriebsführung, so kann der Uebernehmer des Gewerbes ein Gesuch um Uebernahme des Gemeindelandes einreichen.

2 Der Gemeinderat entscheidet innerhalb von 3 Monaten über die Neuverpachtung des Gemeindelandes.

Verpachtung und Verkauf von eigenem Land	<p>Artikel 8</p> <p>1 Pächter von Gemeindeland haben dieses zurückzugeben, sobald sie eigenes Kulturland an familienfremde Personen oder mehr als 18 Aren an Familienangehörige verpachten oder verkaufen. Bei Familienangehörigen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.</p>
--	---

II. PACHTOBJEKT

Bäume und Weggras-Streifen	<p>Artikel 9</p> <p>1 Allfällig auf den Parzellen befindliche Bäume bleiben Eigentum der Verpächterin und dürfen von den Pächtern nicht entfernt werden. Im Radius von 4 m darf nur Wiesland gehalten werden. Weggras-Streifen dürfen nicht aufgebrochen werden.</p>
----------------------------	---

Dauerkulturen	<p>Artikel 10</p> <p>1 Auf Gesuch hin kann dem Pächter eine Bewilligung für die Anlage von Dauerkulturen wie Obstanlagen oder Chinaschilf usw. gewährt werden.</p> <p>2 Dauerkulturen sind so anzulegen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarparzellen entstehen. Insbesondere ist beim Errichten von Zäunen darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der ganzen Nachbarparzelle gewährleistet bleibt.</p> <p>3 Der Pächter hat weder bei ordentlichem noch bei ausserordentlichem Pachtende einen Anspruch auf Entschädigung des Restwertes der Kultur. Das Abräumen einer Dauerkultur muss vom Pächter vor Pachtende vorgenommen werden, falls sie der neue Pächter nicht will.</p>
---------------	---

III. PACHTDAUER UND KÜNDIGUNG

Pachtdauer	<p>Artikel 11</p> <p>1 Die Parzellen werden für die Dauer von 6 Jahren verpachtet. Erfolgt keine Kündigung, erneuert sich die Pachtdauer stillschweigend um je weitere 6 Jahre. Der Gemeinderat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Erreichen der Altersgrenze, Landabtausch, Bauland usw.), eine kürzere Pachtdauer zu vereinbaren. Vorbehalten bleibt die Bewilligungspflicht gemäss Art. 7 Abs. 2 LPG: Die Vereinbarung einer kürzeren Pachtdauer ist nur gültig, wenn die Behörde sie bewilligt hat. Das Gesuch ist spätestens drei Monate nach dem Antritt der Pacht einzureichen.</p>
------------	--

Altersgrenze AHV-Alter	<p>Artikel 12</p> <p>1 Die Pacht erlischt bei Erreichung des AHV-Alters. Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die Pachtverträge entsprechend befristet abgeschlossen werden. Ergeben sich Pachtdauern von weniger als 6 Jahren, sind die Verträge der zuständigen kantonalen Amtsstelle zur Genehmigung für eine kürzere Pachtdauer einzureichen.</p> <p>2 In Härtefällen entscheidet der Gemeinderat.</p>
------------------------	--

Kündigungen im
allgemeinen

Artikel 13
1 Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und muss spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze des Empfängers sein.

Vorzeitige Kündi-
gung aus wich-
tigen Gründen

Artikel 14
Pächtern, welche diese Pachtbedingungen nicht befolgen, oder ihre dies-
bezüglichen Pflichten nicht erfüllen oder verletzen, kann der Gemeinderat
die Landnutzung vorzeitig auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbst-
termin kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate (Art. 17 LPG).

IV. PACHTZINS

Festlegung des
Pachtzinses

Artikel 15
Der Pachtzins wird nach den ortsüblichen Ansätzen und unter Vorbehalt
der Verordnung des Bundesrates vom 11. Februar 1987 mit Aenderung
vom 13. Februar 1991 durch den Gemeinderat festgelegt.

Fälligkeit des
Pachtzinses

Artikel 16
Die Pachtzinse werden auf den 1. November erhoben. Ausstände auf den
1. Januar des nächsten Jahres werden unnachsichtig rechtlich ein-
kassiert. Ab diesem Termin wird ein Verzugszins in der Höhe des Zins-
satzes für bestehende Hypotheken der Berner Kantonalbank verrechnet.
Nach Art. 21 LPG ist die Gemeinde als Verpächterin berechtigt, bei nicht
rechtzeitiger Bezahlung des Pachtzinses nach einer Frist von 6 Monaten,
das Pachtverhältnis aufzulösen. In ausserordentlichen Fällen entscheidet
der Gemeinderat auf schriftliches Gesuch hin, von Fall zu Fall.

V. BEWIRTSCHAFTUNG

Bewirtschaftung

Artikel 17
Jeder Pächter ist verpflichtet, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaf-
ten. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, ins-
besondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Un-
krautbekämpfung. Der Gemeinderat kann, wenn notwendig, Bewirtschaf-
tungsbeschränkungen und andere Auflagen im Pachtvertrag regeln. Bei
schlechter Bewirtschaftung ist der Gemeinderat berechtigt, das Pachtver-
hältnis von Seiten der Gemeinde ohne Entschädigung aufzulösen (Art.
285 OR).

Marchsteine und
Wegränder

Artikel 18
1 Grenz- und Marchsteine müssen gut sichtbar sein. Wenn nötig, sind
diese mit einem Pflock zu versehen.

2 Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind Marchsteine und Drainage-
leitungen besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich zu
beheben. Die Pächter haben die Wegränder von 50 cm einzuhalten. Die
auf den Weg geschleppte Erde ist wieder zurückzuziehen. Die Wege sind
von Unkraut und dergleichen frei zu halten.

3 Das Weggras ist jährlich einmal zu mähen.

Schadenersatz **Artikel 19**
Für entstandenen Schaden beim Fällen von Bäumen oder bei Strassenarbeiten, wird keine Vergütung geleistet.

VI. WEITERE BESTIMMUNGEN

Härtefälle **Artikel 20**
Für Härtefälle, die sich aus diesem Reglement ergeben, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

Unterpacht **Artikel 21**
1 Der Pächter darf den Pachtgegenstand oder Teile davon nicht in Unterpacht geben. Auf Gesuch hin kann der Gemeinderat für Landabtausch, im Rahmen der überbetrieblichen Zusammenarbeit (Betriebszweig- und Betriebsgemeinschaften) und in besonderen Fällen (Tod, Krankheit des Betriebsleiters, usw.) Ausnahmen gestatten.

2 Stellt ein Pächter ein gepachtetes Grundstück einem Dritten kurzfristig zur Verfügung für eine landwirtschaftliche Zwischennutzung mit einer Zweitkultur, so ist dies keine Unterpacht.

Vorgehen bei Streitigkeiten **Artikel 22**
1 Streitigkeiten, die aus diesem Reglement und den Pachtverträgen entstehen, sind durch den Gemeinderat unter Einbezug eines Sachverständigen beizulegen.

2 Ueber Streitigkeiten, welche der Gemeinderat nicht beilegen kann, entscheidet der Richter am Ort.

VII. INKRAFTTRETEN

Artikel 23
Dieses Reglement tritt auf den 01. Januar 2012 in Kraft und ersetzt das Reglement vom 01. November 1997.

So beraten und angenommen von der Einwohnergemeindeversammlung vom 05. Dezember 2011.

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Die Sekretärin:

Bühl, 05.12.2011

Beat Kreuz

Daniela Linder

Auflagezeugnis

Die Gemeindeschreiberin hat dieses Reglement vom 04. November 2011 bis 05. Dezember 2011 öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im Anzeiger vom 28. Oktober 2011 und 04. November 2011 bekannt.

Der Gemeindeschreiberin:

Bühl, 05.12.2011

Daniela Linder

Art. 9, BGBB Selbstbewirtschafter

1) Selbstbewirtschafter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet.

2) Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeit besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten.

Kommentar zum Art. 9 in: „Das bäuerliche Bodenrecht“ von Christoph Bandli et al., Herausgeber und Verlag Sekretariat des Schweizerischen Bauernverbandes Brugg 1995. Seiten 201 bis 218 von Eduard Hofer.