

Bürgergemeinde Seedorf



Pachtreglement

vom 01. November 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Pachtlandzuteilung	3
1.1. Zweck und Grundsatz	3
1.2. Zuständigkeit für die Verpachtung	3
1.3. Anspruchsberechtigung	3
1.4. Bewerber pro Betrieb	4
1.5. Verfahren bei der Zuteilung	4
1.6. Betriebsübergaben.....	4
1.7. Verpachtung und Verkauf von eigenem Kulturland.....	4
1.8. Unterpacht	4
2. Pachtobjekt	5
2.1. Flächen	5
2.2. Bäume.....	5
2.3. Dauerkulturen	5
3. Pachtdauer und Kündigung	5
3.1. Pachtdauer.....	5
3.2. Verlängerte Pachtdauer	5
3.3. Altersgrenze	5
3.4. Kündigung	6
3.5. Vorzeitige Kündigung	6
4. Pachtzins	6
4.1. Festlegung des Pachtzinses	6
4.2. Fälligkeit.....	6
5. Bewirtschaftung des Pachtlandes	7
5.1. Bewirtschaftung	7
5.2. Marchsteine und Wegränder.....	7
5.3. Schadenersatz	7
6. Weitere Bestimmungen	7
6.1. Härtefälle.....	7
6.2. Aufsicht	7
6.3. Rechte und Lasten.....	7
6.4. Vorgehen bei Streitigkeiten	7
7. Schlussbestimmungen	8
7.1. Unterzeichnung der Pachtverträge	8
7.2. Aufhebung.....	8
7.3. Inkrafttreten.....	8

1. Pachtlandzuteilung

1.1. Zweck und Grundsatz

Das Pachtreglement regelt die Verteilung und Verpachtung des Kulturlandes der Burgergemeinde Seedorf.

Die Burgergemeinde Seedorf als Eigentümerin verpachtet das Kulturland zur landwirtschaftlichen Nutzung. In ausserordentlichen Fällen kann der Burgerrat auch eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung bewilligen; vorbehalten bleiben die baurechtlichen Bestimmungen.

Die Pachtlandparzellen sind durch den Burgerrat nach Möglichkeit so einzuteilen, dass eine rationelle Bewirtschaftung nach den heutigen Grundsätzen möglich ist.

Für Bestimmungen, die in diesem Reglement nicht geregelt sind, gilt das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 04. Oktober 1985, Stand 1. Januar 2011 und die entsprechende Pachtzinsverordnung vom 11. Februar 1987, Stand 1. September 2008.

1.2. Zuständigkeit für die Verpachtung

Die parzellenweise Verpachtung des Burgerlandes erfolgt durch den Burgerrat auf Antrag der Landkommission.

Mit den Pächtern sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen.

1.3. Anspruchsberechtigung

Bei der Verpachtung von Land sind folgende Grundsätze anzuwenden:

- Das Kulturland der Burgergemeinde Seedorf erhalten nur Selbstbewirtschafteter nach der Definition im Bäuerlichen Bodenrecht (Art. 9) bis zum Erreichen des AHV-Alters, die ihren Wohnsitz in der Gemeinde Seedorf haben.
- Sie müssen eine landwirtschaftliche Ausbildung (erfolgreich abgeschlossene Fähigkeitsprüfung) genossen oder mindestens 5 Jahre den Betrieb selbständig geführt haben.
- Der Burgerrat ist berechtigt, kleine und unwirtschaftliche Parzellen an Kleintierhalter zu verpachten.
- In Ausnahmefällen kann der Burgerrat auch Kulturland an Landwirte verpachten, deren Wohnsitz ausserhalb der Gemeinde Seedorf liegt.

1.4. Bewerber pro Betrieb

Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein. Mehrere Betriebe des gleichen Bewirtschafters gelten als ein Betrieb.

Von der zuständigen Behörde anerkannte Betriebs- und Betriebszweiggemeinschaften, wo zwei oder mehrere Betriebe vorliegen, gelten als unabhängige Einzelbetriebe. Generationengemeinschaften oder Gebrüdergemeinschaften, wo nur ein Betrieb vorhanden ist, gelten als ein Betrieb.

1.5. Verfahren bei der Zuteilung

Bewerber, die die Voraussetzungen nach Ziffer 1.3 erfüllen, können ihr Interesse an einer Landparzelle schriftlich der Bürgergemeinde anmelden.

Dabei haben von Burgern geführte landw. Betriebe Vorrang, vorausgesetzt, dass nicht andere Prioritäten (wie Bewirtschaftungseffizienz usw.) überwiegen. Die Beurteilung und der Vollzug liegen endgültig beim Burgerrat. Dieser kann die dazu notwendigen Unterlagen beim Pächter einfordern.

Allfällige Gesuche um Abtausch einer Parzelle sind schriftlich an den Burgerrat zu richten. Dieser entscheidet über das Gesuch.

1.6. Betriebsübergaben

Übergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Betriebsführung (Kauf oder Pacht), so hat der Übernehmer mindestens drei Monate vor Beginn der Übernahme ein schriftliches Gesuch an den Burgerrat zu richten, wenn der Übernehmer das Pachtland der Bürgergemeinde weiter bewirtschaften will. Der Burgerrat entscheidet innert drei Monaten, ob dem Gesuch entsprochen werden kann.

1.7. Verpachtung und Verkauf von eigenem Kulturland

Pächter von Bürgerland, die freiwillig eigenes Kulturland verkaufen oder verpachten, verlieren die Pachtberechtigung. Verzichtet der Pächter nicht freiwillig auf die Fortsetzung der Pacht, kündigt der Burgerrat den Pachtvertrag auf den nächstmöglichen Termin.

1.8. Unterpacht

Unterpacht ist grundsätzlich untersagt. In Ausnahmefällen (z.B. bei Landabtausch in einer Betriebszweiggemeinschaft) kann der Burgerrat eine Unterpacht bewilligen.

2. Pachtobjekt

2.1. Flächen

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

2.2. Bäume

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

Gibt es trotzdem zwingende Gründe einen Baum oder mehrere Bäume zu fällen, dann nur nach Genehmigung des Burgerrates.

2.3. Dauerkulturen

Dauerkulturen (z.B. Chinaschilf, Obstanlagen etc.) benötigen eine Bewilligung des Burgerrates (ausgenommen Dauerwiesen).

Dauerkulturen sind so anzulegen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarparzellen entsteht. Beim Errichten von Zäunen muss die Bewirtschaftung der angrenzenden Parzellen vollumfänglich gewährleistet bleiben.

Der Pächter hat weder bei ordentlichen, noch bei vorzeitigem Pachtende Ansprüche auf Entschädigungen von Restkultur und sonstigen Installationen. Das Abräumen einer Dauerkultur muss der Pächter vor Ablauf des Pachtvertrages vornehmen.

3. Pachtdauer und Kündigung

3.1. Pachtdauer

Die Parzellen werden auf eine Dauer von sechs Jahren verpachtet. Erfolgt keine Kündigung, so erneuert sich die Pachtdauer stillschweigend um sechs Jahre. Der Burgerrat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Landabtausch, Bauland, bei Erreichung der Altersgrenze, usw.) mit der Zustimmung des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern kürzere Pachtdauern zu vereinbaren.

3.2. Verlängerte Pachtdauer

Für die Pacht von Grundstücken mit Spezialkulturen wie Beeren- und Obstanlagen kann der Burgerrat eine verlängerte Pachtdauer festsetzen.

3.3. Altersgrenze

Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen der Altersgrenze eines Pächters nicht mit dem Ende einer Pachtperiode zusammenfällt, ist der Burgerrat besorgt dass:

- das Pachtverhältnis vor dem Erreichen der Altersgrenze auf den gesetzlichen Termin hin gekündigt wird,
- ab diesem Termin, bis zum Erreichen der Altersgrenze, ein Pachtvertrag mit reduzierter Dauer abgeschlossen wird,
- dieser Pachtvertrag mit verkürzter Pachtdauer vom Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern genehmigt wird.

Zudem kann der Burgerrat in Ausnahmefällen (z.B. Pächter hat die Altersgrenze erreicht, Nachfolger ist noch in Ausbildung) auf Gesuch hin auch einem Pächter, der die Altersgrenze erreicht hat, eine Weiterpacht bewilligen.

3.4. Kündigung

Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr. Die Kündigung ist nur gültig, wenn sie schriftlich und eingeschrieben erfolgt. Sie muss spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze des Empfängers sein.

3.5. Vorzeitige Kündigung

Pächter, welche die Bestimmungen dieses Reglements oder des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht verletzen, kann der Burgerrat auf Antrag der Landkommission das Pachtverhältnis auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate (Art. 17 LPG).

Die Burgergemeinde behält sich die Möglichkeit vor, das Pachtverhältnis jährlich auf Ende Oktober mit sechsmonatiger Kündigungsfrist aufzulösen, falls zur Realisierung von Landabtausch, Veräusserung oder sonstige Verwendung zu öffentlichen Zwecken über den Pachtgenstand verfügt werden muss.

4. Pachtzins

4.1. Festlegung des Pachtzinses

Der Pachtzins wird nach den ortsüblichen Ansätzen und unter Vorbehalt der Pachtzinsverordnung vom 11. Februar 1987 auf Antrag der Landkommission durch den Burgerrat festgelegt. Werden die Grundlagen für die Schätzung oder der Ansatz für die Bemessung geändert, erfolgt eine Anpassung des Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr.

4.2. Fälligkeit

Die Pachtzinse sind jeweils jährlich auf den 31. Oktober des abgelaufenen Pachtjahres fällig. Den Zahlungsmodus legt der Burgerrat fest.

5. Bewirtschaftung des Pachtlandes

5.1. Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung hat nach den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht zu erfolgen.

5.2. Marchsteine und Wegränder

Grenz- und Marchsteine müssen gut sichtbar sein. Wenn nötig sind sie mit einem Pflock zu versehen.

Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind die Marchsteine, die Drainageanlagen und die Wege besonders zu schützen.

Beschädigungen sind durch den Pächter unverzüglich auf dessen Kosten zu beheben. Verschmutzte Wege sind zu reinigen. Das Bankett entlang der Wege muss, vom Wegstein oder Wegrand gemessen, mindestens 50 cm aufweisen. Das Bankett darf nicht umgepflügt werden.

5.3. Schadenersatz

Für entstandene Schäden beim Fällen von Bäumen oder bei Strassenarbeiten wird keine Vergütung geleistet.

6. Weitere Bestimmungen

6.1. Härtefälle

Für Härtefälle, die sich aus diesem Reglement ergeben, kann der Burgerrat Ausnahmen gestatten.

6.2. Aufsicht

Zuständig für die Handhabung dieses Reglements ist der Burgerrat.

6.3. Rechte und Lasten

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten auf den Pächter über, soweit sie für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind.

6.4. Vorgehen bei Streitigkeiten

Bei Streitigkeiten, die aus diesem Reglement und den Pachtverträgen entstehen, versucht der Burgerrat unter Einbezug eines Sachverständigen, eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Kann der Burgerrat keine Einigung erzielen, entscheidet bezüglich der Pachtlandzuteilung der Regierungsstatthalter und bezüglich der Pachtverträge die zivilgerichtlichen Instanzen (regionale Schlichtungsstelle).

7. Schlussbestimmungen

7.1. Unterzeichnung der Pachtverträge

Die Pächter haben die Pachtverträge der Burgergemeinde Seedorf persönlich zu unterzeichnen.

7.2. Aufhebung

Durch dieses Pachtreglement werden alle bisherigen reglementarischen Bestimmungen, welche die Verpachtung des Kulturlandes betreffen, aufgelöst.

7.3. Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Burgergemeindeversammlung vom 25. Mai 2011 auf den 01. November 2011 in Kraft.

Seedorf, 25. Mai 2011

Namens des Burgerrates

Der Präsident:



Ernst Hofmann

Die Sekretärin:



Andrea Burri

Auflagezeugnis

Die Burgerverwalterin hat dieses Reglement 30 Tage vor der beschlussfassenden Burgergemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung Seedorf öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im Anzeiger Aarberg Nr. 16 und 20 vom 21.04.2011 und 20.05.2011 bekannt.

Seedorf, 25. Mai 2011

Die Burgerverwalterin:



Andrea Burri