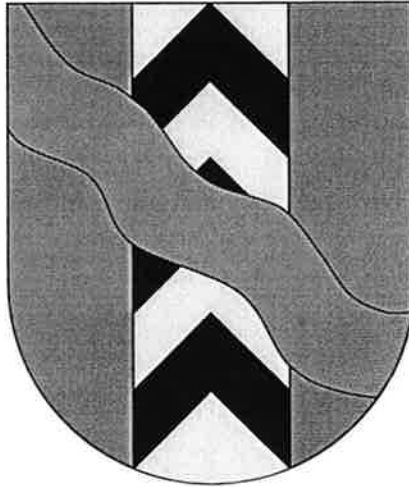


Einwohnergemeinde Brüttelen



Pachtreglement

Inhaltsverzeichnis	Art.
Zweck und Grundsatz	1
Zuständiges Organ für die Verpachtung	2
Kreis der Pächter	3
Anspruchsberechtigte Pächter	4
Nicht anspruchsberechtigte Pächter	5
Ausschreibung	6
Vergabekriterien	7
Pachtdauer / Kündigungsfrist	8
Pachtzins	9
Bewirtschaftung	10
Bewirtschafterwechsel	11
Feuern	12
Unterhalt	13
Landabtausch	14
Unterpacht, kurzfristige Nutzung durch Dritte	15
Bestimmungen bei Fahrnisbauten	16
Härtefälle	17
Rechte und Lasten	18
Widerhandlungen	19
Streitigkeiten	20
Inkrafttreten	21

**Zweck und
Grundsatz**

Art. 1

¹ Dieses Reglement regelt die Verteilung und Verpachtung des Kulturlandes der Einwohnergemeinde Brüttelen zur landwirtschaftlichen Nutzung. Der Pächter darf die Pachtsache zu keinem anderen Zweck als zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verwenden.

² Wo diese Bestimmungen nichts anderes befinden, gilt das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht.

**Zuständiges
Organ für die
Verpachtung**

Art. 2

¹ Die Verpachtung des Gemeindelandes erfolgt durch den Gemeinderat.

² Es sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen, welche die Pächter persönlich zu unterzeichnen haben. Mit der Unterzeichnung der Verträge erklären sie sich mit den Bestimmungen dieses Reglements einverstanden.

Kreis der Pächter

Art. 3

¹ Das Kulturland der Einwohnergemeinde Brüttelen soll in 1. Linie unter die im Sinne dieses Reglements anspruchsberechtigten Landwirte, deren Betriebszentrum und Wohnsitz in der Gemeinde Brüttelen ist, verteilt werden. Dabei ist eine rationelle Bewirtschaftung der Grundstücke zu fördern.

² Sollte für eine Pachtlandfläche kein Landwirt gefunden werden, ist der Gemeinderat berechtigt, das Land auch anderweitig zu verpachten.

**Anspruchs-
berechtigte Pächter**

Art. 4

¹ Pachtberechtigter Landwirt für zusätzliches Pachtland ist, wer durch seine ausserbetrieblichen Tätigkeiten einen Beschäftigungsgrad von 50 % nicht übersteigt. Eine Beurteilung einer ausserbetrieblichen Tätigkeit kann jederzeit erfolgen. Die Beurteilung und der Vollzug liegen endgültig beim Gemeinderat. Dieser kann die dazu notwendigen Unterlagen beim Pächter einfordern. Für die Bewirtschaftung der erforderlichen Arbeiten müssen mindestens 50 % durch betriebseigene Arbeitskräfte ausgeführt werden.

² Das Pachtland wird auf den nächstmöglichen Kündigungstermin gekündigt, sobald die nebenerwerbliche Tätigkeit einen Beschäftigungsgrad von 50 % übersteigt.

Nicht Anspruchsberechtigte Pächter

Art. 5

¹ Gemeindeglieder, die das 65. Altersjahr erreicht haben. Bei einer Generationengemeinschaft gilt das Alter des jüngeren Partners.

² Minderjährige

³ Landbesitzer, welche eigenes Land verpachten.

⁴ Auswärtige, die nicht in Brüttelen steuerpflichtig sind.

⁵ Auswärtige Betriebe, die in Brüttelen einen Filialbetrieb ohne vollständige Infrastruktur führen.

Ausschreibung

Art. 6

Wird Gemeindeland zur Neuverpachtung frei, erfolgt mittels Flugblatt eine entsprechende Bekanntmachung. Anspruchsberechtigte Interessenten, haben sich schriftlich bei der Gemeindeschreiberei zu bewerben.

Vergabekriterien

Art. 7

¹ Bewerber ohne oder mit am wenigsten Pachtland werden vorrangig berücksichtigt.

² Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein. Mehrere Betriebe desselben Bewirtschafters gelten als einen Betrieb. Anerkannte Betriebsgemeinschaften, wo zwei oder mehrere Betriebe vorliegen, gelten als unabhängige Einzelbetriebe. Generationengemeinschaften oder Gebrüdergemeinschaften, wo nur ein Betrieb vorhanden ist, gelten als einen Betrieb.

**Pachtdauer /
Kündigungsfrist**

Art. 8

¹ Die Pacht beginnt am 11. November und dauert jeweils 6 Jahre. Eine Kündigung ist gegenseitig nur auf Ende der sechsjährigen Pachtdauer möglich. Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr. Erfolgt keine Kündigung vor dem 11. November des 5. Jahres, erneuert sich der Pachtvertrag jeweils stillschweigend um weitere 6 Jahre.

² Der Gemeinderat ist berechtigt, in besonderen Fällen (z. B. Landabtausch, Bauland, Erreichen der Altersgrenze usw.) mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Amtsstelle kürzere Pachtdauern zu vereinbaren.

Ab 2014 beginnt Pacht per 1. Januar 2014

Pachtzins

Art. 9

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 (Rappen pro Bodenpunkt und Zuschläge). Werden die Grundlagen für die Bemessung geändert, erfolgt eine Anpassung des Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr.

² Die Pachtzinse werden jeweils auf den 11. November fällig. Sie sind bis spätestens am 11. Dezember des entsprechenden Jahres zu bezahlen. Nach diesem Termin wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes für bestehende Hypotheken der Berner Kantonalbank verrechnet. Zudem wird der Pächter schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass das Pachtverhältnis innerhalb von einem Zeitraum von 6 Monaten aufgelöst wird, wenn der ausstehende Pachtzins bis dahin nicht bezahlt wird.

Bewirtschaftung

Art. 10

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. Zudem ist die Hilfsstoffverordnung zu beachten.

² Der Gemeinderat kann wenn notwendig, Einschränkungen in der Bewirtschaftung und andere Auflagen mit einer entsprechenden Zinsanpassung im Pachtvertrag regeln.

³ Bei Vernachlässigung des Pachtobjektes hat der Gemeinderat den Pächter mit einem eingeschriebenen Brief zu verwarnen. Im Wiederholungsfall ist der Gemeinderat berechtigt, das Pachtverhältnis mit dem Pächter des vernachlässigten Grundstückes auf das nächste Pachtjahr zu kündigen.

⁴ Auf Gesuch hin kann der Gemeinderat einem interessierten Pächter die Erstellung von Wasserlöchern und Wasserleitungen zum Bewässern von Kulturen bewilligen. Die Kosten müssen aber vom Pächter getragen werden. Bei Pachtlandabgabe oder bei Landabtausch können keine Kosten gegenüber der Einwohnergemeinde geltend gemacht werden. Bei Landabtausch muss der neue Pächter die Kosten des alten Pächters für Wasserlöcher und Wasserleitungen übernehmen.

⁵ Der Gemeinderat kann den Pächtern auf Gesuch hin bewilligen, an den pflanzenbaulichen Massnahmen des Bundes (Extensivierung, Schaffung von Ausgleichsflächen, Grünbrache usw.) mitzumachen. Kein Chinaschilf.

⁶ Der Gemeinderat kann, wenn notwendig, Bewirtschaftungsbeschränkungen und andere Auflagen im Rahmen der Gesetzgebung im Pachtvertrag regeln.

⁷ Bewilligungspflichtig sind Aufschüttungen und Erdverschiebungen jeder Art sowie das Pflanzen sämtlicher ausdauernder Kulturen wie Obstbäume, Rhabarber etc.

**Bewirtschafter-
wechsel**

Art. 11

Übergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Bewirtschaftung (Kauf oder Pacht), so hat der Übernehmer der Liegenschaft mindestens 3 Monate vor Beginn der Übernahme ein schriftliches Gesuch an den Gemeinderat zu richten, wenn er das Pachtland der Einwohnergemeinde Brüttelen weiterbewirtschaften will. Der Gemeinderat entscheidet innert 3 Monaten, ob dem Gesuch entsprochen werden kann.

Feuern

Art. 12

Auf Gemeindeland dürfen keine Mottfeuer gemacht werden.

Unterhalt

Art. 13

¹ Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind die Marchsteine, Drainageleitungen, Bewässerungsschächte und Wege besonders zu schützen. Schäden sind dem Verpächter unverzüglich zu melden. Für die Kosten haften die Pächter. Ebenso bei Landschäden, die aus unsachgemässer Bewirtschaftung entstehen.

² Verschmutzte Wege sind zu reinigen. Wird die Reinigung innerhalb der Frist nicht vorgenommen, reinigt die Gemeinde den Weg und stellt dem Verursacher den Aufwand in Rechnung.

³ Das Weggras ist durch den Pächter zu mähen.

⁴ Das Bankett entlang der Wege muss vom Wegstein oder Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen. Das Bankett darf nicht umgepflügt werden.

Landabtausch

Art. 14

Ein Landabtausch ist erlaubt mit schriftlicher Anfrage an den Gemeinderat. Auch eine Zwischennutzung mit einer Zweitkultur ist erlaubt. Eine schriftliche Anfrage muss bis 1. März des laufenden Jahres erfolgen.

**Unterpacht,
kurzfristige
Nutzung durch
Dritte**

Art. 15

Der Pächter darf den Pachtgegenstand oder Teile davon nicht in Unterpacht geben. Stellt ein Pächter ein gepachtetes Grundstück einem Dritten kurzfristig zur Verfügung für eine landwirtschaftliche Zwischennutzung mit einer Zweitkultur, so ist dies keine Unterpacht und somit erlaubt (siehe „Das landwirtschaftliche Pachtrecht“ von Benno Studer und Eduard Hofer aus dem Jahre 1987, herausgegeben vom Schweizerischen Bauernsekretariat in Brugg). Jede Zwischennutzung muss aber dem Gemeinderat unter Angaben der Parzellen und der Beteiligten gemeldet werden.

**Bestimmungen bei
Fahrrisbauten**

Art. 16

¹ Für Fahrrisbauten auf Pachtland wird die Zustimmung vom Gemeinderat erteilt, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- der Gesuchsteller hat keine Möglichkeit, auf einer eigenen Parzelle die Fahrrisbaute zu errichten,
- das ordentliche Baubewilligungsverfahren muss nach den kantonalen Bauvorschriften und nach dem Gemeindebaureglement eingehalten werden,
- der Bau muss mit der landwirtschaftlichen Nutzung des Pachtgrundstückes im Zusammenhang stehen.

² Die Bewilligung erlischt mit der Auflösung des Pachtverhältnisses. Für zweifelhafte und nicht zweckentsprechende Bauvorhaben kann der Gemeinderat die Zustimmung verweigern. Für die Festsetzung allfälliger Gebühren, Ersatzleistungen und Liegenschaftskosten ist der Gemeinderat zuständig.

³ Die Investitionskosten, der ordentliche Unterhalt und die Hauptreparaturen gehen zu Lasten der Pächter.

⁴ Wenn das Pachtverhältnis mit Fahrrisbauten aufgelöst wird und der Gemeinderat nicht die Eliminierung der Baute verlangt, kann der neue Pächter das Objekt vom abtretenden Pächter käuflich erwerben.

Härtefälle

Art. 17

In Härtefällen (z. B. soziale oder finanzielle Härte) kann der Gemeinderat Ausnahmen zu den Artikeln dieses Reglements gestatten.

Rechte und Lasten

Art. 18

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

Widerhandlungen

Art. 19

Eine Missachtung der Bestimmungen dieses Reglements hat die vorzeitige Kündigung des Pachtvertrages zur Folge.

Streitigkeiten

Art. 20

Streitigkeiten, die aus den Pachtverträgen entstehen, und die durch einen Sachverständigen oder eine Schlichtungsstelle nicht beizulegen sind, werden vom zuständigen Kreisgericht entschieden (Ergänzung zu Ziffer 14 im Pachtvertrag).

Inkrafttreten

Art. 21

Dieses Reglement tritt am 11. November 2007 in Kraft.

So beraten und angenommen durch die Einwohnergemeindeversammlung Brüttelen am 21. Mai 2007.

Brüttelen, 28. Juni 2007

IM NAMEN DER

EINWOHNERGEMEINDE BRÜTTELEN

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin



Kurt Weber



Sabina Frei