

**Nutzungsreglement**

**Burgergemeinde**

**Brüttelen**

# Nutzungsreglement der Burgergemeinde Brüttelen

## Allgemeines

### Art. 1 Zweck

Das Nutzungsreglement regelt:

- die Nutzungen
- die Verpachtung des Kulturlandes

### Art. 2 Eigentumsverhältnisse

Die Burgergemeinde Brüttelen besitzt am. 1 November 1998 die folgenden Liegenschaften:

Kulturland: 151.30 17 ha	Amtlicher Wert: Fr. 585040.00
Waldungen: 2.2595	Amtlicher Wert: Fr. 7930.00
Liegenschaft Lindengasse 3	Amtlicher Wert Fr. 58900.00

- Die Liegenschaften bilden den Gegenstand der Nutzungen.
- Als Pachtland wird das sich im Besitze der Burgergemeinde Brüttelen befindliche Kulturland verstanden.

### Art. 3 Grundsatz

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

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

**Art.4 Gesetzliche Grundlagen**

Als Grundlagen für die Verpachtung des Kulturlandes gelten die Bestimmungen

- im Obligationenrecht über die Pacht
- des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über Landwirtschaftliche Pacht (LPG)
- der Verordnung vom 11. Februar 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses mit Aenderung vom 13. Februar 1991 und vom 1. Februar 1996.
- der Verordnung über die Milchkontingentierung im Talgebiet und in der Bergzone 1 mit Weisungen des Bundesamtes für Landwirtschaft vom 26. April 1993.

**Art.5** Der Pächter übernimmt, die Pachtsache im heutigen Zustand und anerkennt, dass diesen Zustand den Vorschriften des Art. 278 Abs. 1 OR entspricht.

**Art.6** Der Pächter darf die Pachtsache zu keinem anderen Zwecke, als zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verwenden.

**Art.7** **Unterpacht**  
Die Unterverpachtung der Vertragssache oder Teilen davon ist untersagt.

**Art.8** 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. Zudem haben die Pächter die Bestimmungen der Hilfsstoffverordnung einzuhalten.

Der Burgerrat kann, wenn notwendig, Einschränkungen in der Bewirtschaftung und andere Auflagen im Pachtvertrag regeln.

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

**Art.9** Landabtausch ist erlaubt mit schriftlicher Anfrage an den Burgerrat. Auch eine Zwischennutzung mit einer Zweitkultur ist erlaubt. Schriftliche Anfrage muss bis Ende Dezember für das nächste Jahr erfolgen.  
Landabtausch ist nur mit Landwirten von Brüttelen möglich

**Art.10** Die Berechtigung auf Pachtland wird auf den nächstmöglichen Kündigungstermin auf 20 Aren (Kleinpflanzparzelle) reduziert, sobald die nebenerwerbliche Tätigkeit einen Beschäftigungsgrad von 50% übersteigt.

**Art. 11** Die erstmalige Verpachtung des Kulturlandes erfolgt auf den 11. November 1999 auf die Dauer von **6 Jahren** jedoch höchstens bis zum 65 Altersjahr des Pächters  
Der Burgerrat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Landabtausch, Bauland oder bei Erreichung der Altersgrenze usw) mit Zustimmung des Amtes für Landwirtschaft des Kantons Bern kürzere Pachtdauern zu vereinbaren.

Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen des 65 Altersjahres des Pächters nicht mit dem Ende einer Pachtperiode zusammenfällt, ist der Burgerrat bemüht, dass:

- für das Pachtverhältnis vor dem Erreichen des 65 Altersjahr ein Pachtvertrag mit reduzierter Pachtdauer abgeschlossen wird.
- dieser Pachtvertrag mit verkürzter Pachtdauer vom Amt für Landwirtschaft des Kantons Bern genehmigt.  
Bei einer Generationengemeinschaft gilt das Alter des jüngeren Partners.
- Liegt von keiner Seite eine Kündigung vor, so läuft die Pacht jeweils stillschweigend auf **6 Jahre** weiter.

**Art. 12 Härtefälle**  
in Härtefällen (soziale oder finanzielle Härte) kann der Burgerrat auf ein schriftliches Gesuch hin, bezüglich Art. 10 und 11 des Reglementes Ausnahmen gestatten.

**Art. 13 Kreis der Pächter**  
Bei der Verpachtung von Land sind folgende Grundsätze zu beachten:

Das Kulturland der Burgergemeinde Brüttelen kann ab dem 11. November 1999 nur an Landwirte, deren Betriebszentrum in der Gemeinde Brüttelen ist verpachtet werden. Der Burgerrat kann Landwirte von der Pacht von Kulturland ausschliessen, wenn sie nach dem 11. November 1999 eigenes Kulturland verkaufen oder verpachten.

- Art.14 Wer kann Pachtland pachten?**  
Pachtberechtigter Landwirt für zusätzliches Pachtland (Beginn Inkrafttreten dieses Nutzungsreglementes) ist, wer durch seine ausserbetrieblichen Tätigkeiten einen Beschäftigungsgrad von 50% nicht übersteigt.  
Eine Beurteilung des Beschäftigungsgrades einer ausserbetrieblichen Tätigkeit kann jederzeit erfolgen. Die Beurteilung und der Vollzug liegen endgültig beim Burgerrat. Dieser kann die dazu notwendigen Unterlagen beim Pächter einfordern.  
Für die Bewirtschaftung der erforderlichen Arbeiten müssen mindestens 50% durch betriebseigene Arbeitskräfte ausgeführt werden.
- Art.15** Der Burgerrat kann den Pächtern auf Gesuch hin bewilligen, an den pflanzenbaulichen Massnahmen des Bundes (Extensivierung, Schaffung von Ausgleichsflächen, Grünbrache usw.) mitzumachen. (Kein Chinaschilf).
- Art.16** **Unterhalt**  
Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind die Marchsteine, Drainageleitungen, Bewässerungsschächte und Wege besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Für die Kosten haften die Pächter. **Verschmutzte Wege sind zu reinigen.** Das Weggras ist zu mähen.  
Das Bankett entlang der Wege muss vom Wegstein oder Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen. Das Bankett darf nicht umgepflügt werden. Auch ist es verboten, den Wegrand mit Totalunkrautvernichter zu behandeln.
- Art. 17** **Milchkontingent**  
Bei der Neuverpachtung von Burgerland am 11. November 1999 ist die auf der Fläche befindliche Milchkontingentmenge nur bei Betrieben von Brüttelen mit Milchwirtschaft in den Pachtvertrag einzutragen. Dies bedeutet, dass bei einer Aufgabe des Pachtlandes die im Vertrag aufgeführte Milchmenge an einen neuen Pächter weiter gegeben werden muss. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen über die Milchkontingentierung.  
Bei Ackerbau und Gemüsebaubetriebe ist der Burgerrat für die auf dem Land befindliche Milchkontingentmenge, zur Verteilung an Landwirte mit Milchwirtschaft zuständig. Kontingent muss wenn möglich in Brüttelen bleiben (gilt auch für Betriebsgemeinschaften und Betriebszweiggemeinschaften) Der Burgerrat kann jedoch auf schriftliches Gesuch hin Ausnahmen bewilligen, bei Familienangehörigen bis zweiten Grades in auf -und absteigender Linie.
- Art. 18** **Bewirtschafteterwechsel**  
Uebergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise Eigentum und teilweise gepachtet ist, an einer anderen Person zur Bewirtschaftung (Kauf oder Pacht). So hat der Uebernehmer der Liegenschaft mindestens 3 Monate vor Beginn der Uebernahme ein schriftliches Gesuch an den Burgerrat zu richten,  
wenn der Uebernehmer das Pachtland der Burgergemeinde Brüttelen weiterbewirtschaften will. Der Burgerrat entscheidet innert 3 Monaten, ob dem Gesuch entsprochen werden kann.

**Art.19** Die Pachtzinsen werden jeweils auf den 11. November fällig. Sie sind spätestens am 11. Dezember des entsprechenden Jahres zu bezahlen. Nach diesem Termin wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes für bestehende 1. Hypotheken für landwirtschaftliche Heimwesen der Berner Kantonalbank verrechnet. Zudem wird der Pächter schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass das Pachtverhältnis innerhalb einem Zeitintervall von 6 Monaten aufgelöst werden kann, wenn der ausstehende Pachtzins bis dahin nicht bezahlt werde.

#### **Zuteilung**

**Art. 20** Die Neuzuteilung von frei werdendem Land erfolgt durch den Burgerrat.

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

**Art.21** Auf ein Gesuch hin kann der Burgerrat 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 Burgergemeinde geltend gemacht werden. Bei Landabtausch muss der neue Pächter die Kosten des alten Pächters übernehmen für Wasserlöcher und Wasserleitungen.

**Art. 22** **Burgerschacht (Schächte)**  
Benutzung von Wasser, für Bewässerung

Das Wasser darf ausschliesslich nur auf Burgerland benutzt werden.

**Art. 23** **Feuern auf Burgerland**  
Auf Burgerland dürfen keine Mottfeuer gemacht werden.

**Art. 24** **Festlegung des Pachtzinses**  
Der Pachtzins wird nach den ortsüblichen Ansätzen unter Vorbehalt der Verordnung des Bundesrates vom 11. Februar 1987 mit Aenderungen vom 13. Februar 1991 durch den Burgerrat festgelegt.

**Art.25 Bestimmungen bei Fahrnisbauten**

Für Fahrnisbauten auf Pachtland wird die Zustimmung vom Burgerrat erteilt, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- der Gesuchsteller hat keine Möglichkeit, auf einer eigenen Parzelle die Fahrnisbaute 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 verbunden sein.

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

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

Wenn das Pachtverhältnis mit Fahrnisbauten aufgelöst wird und der Burgerrat nicht die Eliminierung der Baute verlangt, kann der neue Pächter das Objekt vom abtretenden Pächter erwerben.

**Art.26** Der Ertrag des burgerlichen Vermögens dient in erster Linie zur Deckung der Kosten der burgerlichen Verwaltung. Und sodann zur Verwendung als Burgernutzen.

Der Burgernutzen der Burgergemeinde Brüttelen besteht in einer Barnutzung, welche alle Jahre an der Budget-Versammlung der Burgergemeinde festgelegt werden kann.

**Art.27** Nutzungsberechtigt sind alle Burger und Burgerinnen von Brüttelen, welche in der Gemeinde Wohnsitz haben und zugleich in der Gemeinde wohnen und das 25. Altersjahr zurückgelegt haben. Nutzungsberechtigte Burger und Burgerinnen die dauernd in Heimen, Anstalten oder Krankenhäusern versorgt sind, haben Anspruch auf die Barentschädigung.

**Art. 28 Aufsicht**  
Zuständig für die Handhabung dieses Reglementes ist der Burgerrat.

- Art. 29 **Haftbarkeit**  
Für die Beschädigung an Bewässerungsschächten , Wege Drainagen usw. ist der Pächter haftbar. Ebenso bei Landschaden, die aus unsachgemässer Bewirtschaftung entstehen.
- Art. 30 **Rechte und Lasten**  
Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten auf die Pächter über, soweit sie für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind.
- Art. 31 **Schlussbestimmungen**  
**Unterzeichnung der Pachtverträge**  
Die Pächter haben die Pachtverträge der Burgergemeinde Brüttelen persönlich zu unterzeichnen. Mit der Unterzeichnung der Verträge erklären sie sich mit den Bestimmungen dieses Reglementes einverstanden.
- Art. 32 **Ergänzung des Reglementes durch Gesetz**  
In allen hier nicht speziell vorgesehenen Fällen kommen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ergänzend zur Anwendung. (LPG vom 4. Oktober 1985; Pachtzinsverordnung vom 11. Februar 1987 und Schweizerisches Obligationenrecht)
- Art.33 Dieses Reglement hebt alle vorhergehenden Reglemente und Bestimmungen auf. Es tritt nach der Genehmigung durch die Burgerversammlung und durch das Amt für Landwirtschaft in Kraft.
- Art. 34 **Revisionsmöglichkeit**  
Dieses Reglement kann jederzeit ganz oder teilweise durch die Burgerversammlung abgeändert werden, wenn die absolute Mehrheit der Anwesenden dies beschliesst.
- Art. 35 Dieses Reglement tritt auf den 1. Januar 1999 in Kraft und ersetzt das Nutzungsreglement vom 15. Juli 1991.

Brüttelen, 12. Dezember 1998

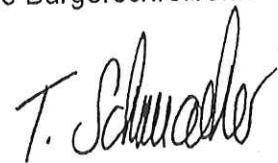
Namens der Burgergemeinde

Der Präsident:



K. Weber-Müller

Die Burgerschreiberin



T. Schumacher-Kappeler

## Genehmigung

Das Reglement wurde an der Burgerversammlung vom 12. Dezember 1998 genehmigt.

Brüttelen, 12. Dezember 1998

Der Präsident:



K. Weber-Müller

Die Sekretärin:



T. Schumacher-Kappeler

## Auflagezeugnis

Dieses Reglement wurde während 20 Tagen vor und 20 Tagen nach der Burgerversammlung öffentlich aufgelegt.

Brüttelen, 27. Januar 1999

Die Burgerschreiberin:



T. Schumacher-Kappeler