Burgergemeinde Brüttelen

Pachtreglement

vom 27.11.2026

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Grundsatz

B. Organe und Zuständigkeiten

Art. 2 Zuständiges Organ für die Verpachtung

C. Anspruchsberechtigung

Art. 3 Persönliche Voraussetzungen

Art. 4 Betriebliche Voraussetzungen

Art. 5 Ausnahmen, Überprüfung und Sanktionierung

Art. 6 Erreichen des Pensionsalters

Art. 7 Anspruch der Ehegatten und der Nachkommen

D. Vergabe des Pachtlandes

Art. 8 Vergabegrundsätze

Art. 9 Pachtdauer

Art. 10 Vergabeverfahren

Art. 11 Vergabekriterien

E. Pachtzins

Art. 12 Höhe und Fälligkeit des Pachtzinses

F. Bewirtschaftung

Art. 13 Ordnungsgemässe Bewirtschaftung

Art. 14 Vernachlässigung des Pachtlandes

Art. 15 Spezielle Bepflanzungen und Vorkehren

Art. 16 Unterhalt der Pachtsache

Art. 17 Bewirtschafterwechsel

Art. 18 Unterpacht, Landabtausch, Herbstpacht

Art. 19 Erstellung von Fahrnisbauten

G. Auflösung des Pachtvertrags

Art. 20 Kündigung

Art. 21 Vorzeitige Auflösung

H. Weitere Bestimmungen

Art. 22 Härtefälle

Art. 23 Streitigkeiten

Art. 24 Inkrafttreten

A. Allgemeine Bestimmungen

Zweck und Grundsatz

Art. 1

1 Dieses Reglement regelt die Verteilung und Verpachtung des Kulturlandes der Burgergemeinde Brüttelen zur landwirtschaftlichen Nutzung.

2 Mit dem Pachtreglement bezweckt die Burgergemeinde Brüttelen insbesondere:

- eine möglichst nachhaltige, umweltgerechte und effiziente Bewirtschaftung des Pachtlandes;
- die Unterstützung der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe;
- eine Verpachtung zu sozialverträglichen Bedingungen;
- eine transparente Zuteilung des Pachtlandes;
- die Wahrung der Interessen der Gemeinde.

3 Soweit das Reglement keine Regelung enthält, findet das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) Anwendung.

B. Organe und Zuständigkeiten

Zuständiges Organ für die Verpachtung

Art. 2

1 Für die Aufsicht und die Verwaltung des Pachtlandes ist der Burgerrat zuständig.

2 Der Burgerrat hat insbesondere die folgenden Aufgaben:

- Einteilung des Pachtlandes
- Ausschreibung und Verpachtung des Pachtlandes
- Festlegung des Pachtzinses
- Abschluss der Pachtverträge
- Einholung von Bewilligungen für abgekürzte Pachtdauer
- Überwachung der ordnungsgemässen Bewirtschaftung des Pachtlandes
- Beschluss über die Kündigung von Pachtverträgen

C. Anspruchsberechtigung

Persönliche Voraussetzungen

Art. 3

1 Pachtberechtigt sind Landwirte, die die folgenden Anforderungen kumulativ erfüllen:

a. Sie sind volljährig und haben das 65. Altersjahr noch nicht vollendet.

b. Sie sind in Brüttelen steuerpflichtig.

c. Sie erfüllen die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 9 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht.

d. Sie sind überwiegend in der Landwirtschaft tätig, d.h. eine ausserbetriebliche Tätigkeit darf einen Beschäftigungsgrad von 50 % nicht übersteigen.

[2] Ebenfalls pachtberechtigt sind juristische Personen mit Sitz in Brüttelen, sofern sie die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung im Sinn von Art. 9 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht erfüllen.

[3] Ebenfalls pachtberechtigt sind Landwirte mit Betriebszentrum in der Gemeinde Brüttelen, die mit einem oder mehreren Partnern aus einer anderen Gemeinde behördlich anerkannt überbetrieblich in Betriebsgemeinschaften, Betriebszweiggemeinschaften oder einer Fruchtfolgegemeinschaft organisiert sind.

[4] Die Voraussetzungen von Abs. 1 Bst. a, c und d sowie die betrieblichen Voraussetzungen gemäss Art. 4 hiernach kommen nicht zur Anwendung für die Pacht von Kleinpflanzerparzellen.

Betriebliche Voraussetzungen

Art. 4

In betrieblicher Hinsicht setzt die Pachtberechtigung überdies Folgendes kumulativ voraus:

a. Der Betrieb der Pächterin bzw. des Pächters muss gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung des Bundes zum Bezug von Direktzahlungen berechtigt sein.
b. Es muss sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) handeln.
c. Das Betriebszentrum muss in der Gemeinde Brüttelen liegen.
d. Der Betrieb verfügt über kein Land, das an Dritte verpachtet ist.

Ausnahmen, Überprüfung und Sanktionierung

Art. 5

[1] Kann für eine Pachtlandfläche keine Bewerberin bzw. kein Bewerber gefunden werden, die bzw. der persönlichen und betrieblichen die Anforderungen von Art. 4 und 5 erfüllt, ist der Burgerrat berechtigt, das Land anderweitig zu verpachten.

[2] Der Burgerrat ist befugt, die persönlichen und betrieblichen Voraussetzungen jederzeit zu überprüfen. Die Pächterin bzw. der Pächter sind verpflichtet, dem Burgerrat sämtliche diesbezüglichen Aufschlüsse zu erteilen.

[3] Der Burgerrat kann den Pachtvertrag auf den nächstmöglichen Kündigungstermin künden, sobald die persönlichen oder die betrieblichen Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind oder die Pächterin bzw. der Pächter ihre Auskunftspflichten verletzen. Vorbehalten bleiben die Art. 7 f.

Erreichen des Pensionsalters

Art. 6

[1] Erreicht der Pächter das Pensionsalter vor Ablauf der Pachtperiode, ist ein Pachtvertrag mit entsprechend abgekürzter Pachtdauer abzuschliessen und durch die zuständige kantonale Stelle genehmigen zu lassen.

[2] Wird der Betrieb von der Ehefrau oder von einem Nachkommen weitergeführt und erfüllt die Nachfolgerin bzw. der Nachfolger die persönlichen und

betrieblichen Voraussetzungen weiterhin, wird die abgekürzte Pachtdauer hinfällig.

Anspruch der Ehegatten und Nachkommen

Art. 7

Übernimmt die Ehegattin bzw. der Ehegatte, ein Nachkomme oder die Ehegattin bzw. der Ehegatte eines Nachkommens einen Betrieb in Pacht oder zu Eigentum, kann sie bzw. er in die bestehenden Pachtverträge eintreten, unter der Voraussetzung, dass sie bzw. er die persönlichen und betrieblichen Voraussetzungen erfüllt.

D. Vergabe des Pachtlandes

Vergabegrundsätze

Art. 8

1 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung von Burgerpachtland besteht nicht.

2 Nach Möglichkeit sollen ganze Grundstücke zugeteilt werden. Ist dies nicht möglich oder sinnvoll, sollen effizient bewirtschaftbare Bewirtschaftungseinheiten und eine gute Arrondierung gefördert werden.

Pachtdauer

Art. 9

1 Die Verpachtung erfolgt auf eine Dauer von sechs Jahren. Sie beginnt in der Regel am 1. Dezember. Ohne Kündigung verlängert sich das Pachtverhältnis automatisch um weitere sechs Jahre.

2 Vorbehalten bleibt eine abgekürzte Pachtdauer aus Altersgründen (Art. 6) oder aus anderen Gründen im Sinn von Art. 7 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG).

Vergabeverfahren

Art. 10

1 Wird Burgerland zur Neuverpachtung frei, erfolgt mittels direkter Anschrift an die ggf. pachtberechtigten Landwirte oder mittels Flugblatt eine entsprechende Bekanntmachung. Pachtberechtigte Interessenten, haben sich innert der angegebenen Frist schriftlich beim Burgerrrat zu bewerben.

2. Die Bewerbung hat sämtliche Angaben zu den persönlichen und betrieblichen Voraussetzungen zu enthalten.

3 Mit der Bewerbung erteilt die Bewerberin bzw. der Bewerber der Burgergemeinde das Recht, bei den kantonalen Behörden Angaben zur bewirtschafteten Betriebsfläche und zu den Standardarbeitskräften anzufordern.

Vergabekriterien

Art. 11

1 Werden die persönlichen und betrieblichen Voraussetzungen für eine Pachtfläche von mehreren Bewerberinnen bzw. Bewerbern nachgewiesen, gelten die folgenden Grundsätze in der aufgeführten Reihenfolge:

a. Zuteilung an bisherige Bewirtschafter des Pachtlandes.

b. Zuteilung an Betriebsnachfolger des bisherigen Bewirtschafters.

c. Bewerber mit Haupterwerbsbetrieb vor Bewerber mit Nebenerwerbsbetrieb.

d. Fahrdistanz zwischen dem Betriebszentrum und der Pachtfläche und Verbesserung der Arrondierung durch die Zupacht.

2 Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein. Mehrere Betriebe desselben Bewirtschafters gelten unabhängig von der Rechtsform als ein Betrieb. Anerkannte Betriebsgemeinschaften mit zwei oder mehreren Betrieben gelten als unabhängige Einzelbetriebe.

3 Der Burgerrat kann von diesen Kriterien bzw. deren Reihenfolge aus triftigen Gründen abweichen.

E. Pachtzins

Höhe und Fälligkeit des Pachtzinses

Art. 12

1 Die Höhe des Pachtzinses orientiert sich am Ertragswert. Er wird jeweils beim Abschluss des Pachtvertrags gestützt auf die eidg. Pachtzinsverordnung festgelegt.

2 Der Pachtzins ist jeweils nachschüssig per 30. November zur Bezahlung fällig und innert 30 Tagen zu bezahlen.

3 Bei nicht fristgerechter Bezahlung 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.

F. Bewirtschaftung

Ordnungsgemässe Bewirtschaftung

Art. 13

1 Die Pächterin bzw. der Pächter ist verpflichtet, das Pachtland ordnungsgemäss nach den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) zu bewirtschaften. Sie bzw. er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige, umweltgerechte und den heutigen Verhältnissen angepasste Bewirtschaftung und durch eine angemessene Düngung und Unkrautbekämpfung unter Berücksichtigung der Hilfsstoffverordnung.

2 Die Einschleppung und Verbreitung von Neophyten wie Erdmandelgras, Waldsumpfkresse, usw. ist im Rahmen einer guten landwirtschaftlichen Praxis zu verhindern.

3 Der Burgerrat kann wenn notwendig Einschränkungen in der Bewirtschaftung und andere Auflagen mit einer entsprechenden Zinsanpassung im Pachtvertrag regeln.

Vernachlässigung des Pachtlandes

Art. 14

Bei Vernachlässigung des Pachtobjektes hat der Burgerrat die Pächterin bzw. den Pächter mit einem eingeschriebenen Brief zu verwarnen. Im Wiederholungsfall ist der Burgerrat berechtigt, das Pachtverhältnis auf das nächste Pachtjahr zu kündigen.

Spezielle Bepflanzungen und Vorkehren

Art. 15

1 Aufschüttungen, Erdverschiebungen sowie das Pflanzen von Dauerkulturen, Bäume und langfristiger Ökoelemente bedürfen der Zustimmung des Burgerrates. Ohne Genehmigung angelegte Dauerkulturen, Bäume und Ökoelemente sind bei der Rückgabe des Pachtlandes von der Pächterin bzw. vom Pächter auf deren Kosten zu entfernen.

2 Der Burgerrat kann der Pächterin bzw. dem Pächter auf Gesuch hin bewilligen, an den pflanzenbaulichen Massnahmen des Bundes (Extensivierung, Schaffung von Ausgleichsflächen, Grünbrache usw.) mitzumachen. Die Anpflanzung von Chinaschilf ist ausgeschlossen.

Unterhalt der Pachtsache

Art. 16

1 Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind die Marchsteine, Drainageleitungen, Drainagekontrollschächte sowie Bewässerungskontrollschächte und Wege besonders zu schützen. Schäden sind dem Gemeinderat unverzüglich zu melden. Für die Kosten haftet die Pächterin bzw. der Pächter. Gleiches gilt bezüglich 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.

5 Mottfeuer auf Burgerpachtland sind untersagt.

Art. 17

Bewirtschafter-Wechsel und

Überträgt die Pächterin bzw. der Pächter sein landwirtschaftliches Gewerbe an eine andere Person zu Eigentum oder Pacht, so hat der Übernehmer, wenn er das Pachtland der Burgergemeinde Brüttelen weiterbewirtschaften, will mindestens 3 Monate vor der Übernahme ein schriftliches Gesuch an den Burgerrat zu richten. Der Burgerrat entscheidet innert 3 Monaten, ob dem Gesuch entsprochen werden kann (Art. 19 LPG).

Unterpacht, Landabtausch, Herbstpacht

Art. 18

[1] Eine Unterverpachtung ist unzulässig.

[2] Ein Landabtausch für das nächste Bewirtschaftungsjahr bedarf der schriftlichen Zustimmung des Burgerrates. Ein Abtausch ist auch mit nicht ortsansässigen Bewirtschaftern möglich. Ein entsprechendes Gesuch ist dem Burgerrat bis Ende Dezember schriftlich einzureichen.

[3] Herbstpacht ist bewilligungsfrei zulässig.

Erstellung von Fahrnisbauten

Art. 19

[1] Die Erstellung von Fahrnisbauten durch den Pächter ist zulässig.

[2] Die Einholung allfällig notwendiger Bewilligungen ist Sache des Pächters.

[3] Sämtliche Investitions-, Unterhalts- und Reparaturkosten trägt der Pächter.

[4] Die Fahrnisbauten sind bei Beendigung des Pachtvertrages durch den Pächter auf eigene Kosten zurückzubauen. Die Parteien können eine abweichende Vereinbarung treffen.

G. Auflösung des Pachtvertrags

Kündigung

Art. 20

Die Auflösung des Pachtvertrags ist von jeder Partei auf das Ende der sechsjährigen Pachtdauer unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr möglich.

Vorzeitige Auflösung

Art. 21

Der Burgerrat kann Pächterinnen und Pächtern, welche die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht oder des vorliegenden Reglementes verletzen, den Pachtvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf den folgenden Frühlings- oder Herbsttermin schriftlich kündigen (Art. 17 und 21 LPG)

H. Weitere Bestimmungen

Härtefälle

Art. 22

In Härtefällen, namentlich bei einer sozialen oder finanziellen Härte, kann der Burgerrat auf Antrag oder von Amtes wegen Ausnahmen von einzelnen Bestimmungen dieses Reglements gewähren.

Streitigkeiten

Art. 23

[1] Beschwerden gegen Beschlüsse und Verfügungen des Burgerrates richten sich nach dem Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG).

[2] Streitigkeiten aus dem Pachtvertrag fallen in die Zuständigkeit der Zivilgerichte.

Inkrafttreten

Art. 24

Dieses Reglement tritt am 27.11.2027 in Kraft. Es tritt an die Stelle des Nutzungsreglementes der Burgergemeinde Brüttelen vom 12. Dezember 1998, welches integral aufgehoben wird.

Brüttelen, 27.11.2026

IM NAMEN DER

BURGERGEMEINDE BRÜTTELEN
Der Präsident Die Sekretärin

Auflage- und Publikationszeugnis

Die Sekretärin

Brüttelen, den 27.11.2026