



Burgergemeinde
3298 Oberwil bei Büren

Pachtreglement

der Burgergemeinde

O b e r w i l

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines	Seite
Art. 01 Zweck	3
Art. 02 Grundsatz	3
Art. 03 Gesetzliche Grundlagen	3
Art. 04 Pachtverträge	3
Art. 05 Unterpacht	3
B Die Verpachtung	
Art. 06 Pachtdauer	4
Art. 07 Fortsetzungsdauer	4
Art. 08 Kündigungsfrist	4
Art. 09 Kreis Pächter	4
Art. 10 Ausschreibung	5
Art. 11 Bewerbung	5
Art. 12 Zuteilung	5
Art. 13 Landabtausch	5
Art. 14 Betriebsgemeinschaften	6
Art. 15 Pachtzins	6
Art. 16 Pachtauflösung	6
C Die Bewirtschaftung	
Art. 17 Grundsatz	7
Art. 18 Drainage	7
Art. 19 Pflanzenbauliche Massnahmen und mehrjährige Kulturen	7
Art. 20 Bewirtschafterwechsel	7
Art. 21 Unterhalt	8
D Milchkontingent	
Art. 22 Grundsatz	8
E Weitere Bestimmungen	
Art. 23 Fahrnisbauten	8
Art. 24 Aufsicht	9
Art. 25 Haftpflicht	9
Art. 26 Rechte und Lasten	9
F Schlussbestimmungen	
Art. 27 Unterzeichnung der Pachtverträge	9
Art. 28 Revisionsmöglichkeit	9
Art. 29 Aenderung im Burgernutzungsreglement	9
Art. 30 Inkrafttreten	9

A Allgemeines

- Art. 01 Zweck**
Das Pachtreglement regelt die Verpachtung, die Bewirtschaftung und den Unterhalt des gesamten Kulturlandes.
- Als Pachtland wird das, sich im Besitze der Burgergemeinde befindliche Kulturland verstanden.
- Art. 02 Grundsatz**
Die Burgergemeinde als Eigentümerin verpachtet Kulturland zur landwirtschaftlichen Nutzung.
In ausserordentlichen Fällen kann der Burgerrat auch eine nicht-landwirtschaftliche Nutzung bewilligen.
Die Pachtlandparzellen sind nach Möglichkeit durch den Burgerrat so einzuteilen, dass eine rationelle Bewirtschaftung nach heutigen Grundsätzen möglich ist.
- Art. 03 Gesetzliche Grundlagen**
Als Grundlage für die Verpachtung des Kulturlandes gelten die Bestimmungen:
- im Obligationenrecht über die Pacht,
 - des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)
 - der Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses vom 11. Februar 1987 mit Aenderungen vom 13. Februar 1991 und 1. Februar 1996.
 - der Verordnung über die Kontingentierung der Milchproduktion vom 7. Dezember 1998.
- Art. 04 Pachtverträge**
Mit den Pächtern sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen.
- Art. 05 Unterpacht**
Unterpacht ist untersagt.

B Die Verpachtung

Art. 06 Pachtdauer

Die erstmalige Verpachtung des Kulturlandes erfolgt auf den 1. Oktober 2001, auf eine Dauer von 6 Jahren, jedoch höchstens bis zum 65. Altersjahr des Pächters. Der Burgerrat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Bauland, bei Erreichung der Altersgrenze, usw.) mit der Zustimmung des Amtes für Landwirtschaft des Kantons Bern, kürzere Pachtdauern zu vereinbaren.

Zudem kann der Burgerrat in Ausnahmefällen (z.B.: Pächter hat das 65. Altersjahr erreicht, Nachfolger ist noch in Ausbildung) auf schriftliches Gesuch hin, auch einem Pächter, der das 65. Altersjahr erreicht hat, eine Weiterpacht bewilligen.

Fällt die Erreichung des 65. Altersjahr des Pächters nicht mit dem Ende einer Pachtperiode zusammen ist der Burgerrat besorgt:

- das Pachtverhältnis vor dem Erreichen des 65. Altersjahrs auf den gesetzlichen Termin hin zu kündigen.
- ab diesem Termin, bis zum Erreichen des 65. Altersjahrs einen Pachtvertrag mit reduzierter Pachtdauer abzuschliessen
- diesen Pachtvertrag mit verkürzter Pachtdauer vom Amt für Landwirtschaft des Kantons Bern genehmigen zu lassen.

Bei einer Generationen- oder einer Gebrüdergemeinschaft gilt das Alter des jüngeren Partners.

Art. 07 Fortsetzungsdauer

Liegt von keiner Seite eine Kündigung vor, so läuft die Pacht jeweils stillschweigend auf 6 Jahre weiter.

Art. 08 Kündigungsfrist

Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr.

Art. 09 Kreis Pächter

Bei der Verpachtung von Kulturland sind folgende Grundsätze anzuwenden:

- Das Kulturland der Burgergemeinde Oberwil, kann nach Inkrafttreten dieses Reglementes nur noch an selbstbewirtschaftende Landwirte (gemäss bäuerl. Bodenrecht) mit Wohnsitz in der Gemeinde Oberwil verpachtet werden.

- Pachtberechtigter Landwirt ist, wer durch seine ausserbetrieblichen Tätigkeiten einen Beschäftigungsgrad von 50 % nicht übersteigt. Eine Beurteilung des Beschäftigungsgrades einer ausserbetrieblichen Tätigkeit kann nur am Ende bzw. zu Beginn einer Pachtperiode erfolgen. Die Beurteilung und der Vollzug liegen beim Burgerrat. Dieser kann die dazu notwendigen Unterlagen beim Pächter einfordern. (Ausgenommen sind Pflanzland und Kleinparzellen.)

- Der Burgerrat kann Landwirte von der Pacht von Kulturland ausschliessen, wenn sie eigenes Kulturland freiwillig verkaufen oder verpachten.

Art. 10 Ausschreibung

Frei werdendes Kulturland wird im Kreis der pachtberechtigten Landwirte ausgeschrieben.

Art. 11 Bewerbung

Berechtigte Landwirte, die sich für die Pacht interessieren, haben ihre schriftliche Bewerbung bis zu einem, vom Burgerrat festgelegten Termin an den Burgerrat einzureichen.

In dieser Bewerbung müssen folgende Fragen zwingend beantwortet werden:

- a) Landwirtschaftliche Nutzfläche
- b) Anteil Eigenland / Pachtland
- c) Beschäftigungsgrad ausserhalb der Landwirtschaft
- d) Milchkontingent

Ergänzende Unterlagen können vom Burgerrat angefordert werden.

Art. 12 Zuteilung

Die Neuzuteilung von frei werdendem Land wird durch den Burgerrat nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Gesamte landw. Nutzfläche
- bisherige Pachtlandfläche
- Arrondierung
- Milchkontingent
- Der Burgerrat ist bestrebt, das ihr zur Verfügung stehende Land flächenmässig an die Bürgerlandwirte anzugleichen

Art. 13 Landabtausch

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

Art. 14 Betriebsgemeinschaften

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.

Die Anerkennung der Betriebsgemeinschaft durch das Amt für Landwirtschaft des Kt. Bern muss auf Verlangen des Burgerrates vorgelegt werden.

Art. 15 Pachtzins

Der Burgerrat setzt den Pachtzins nach den ortsüblichen Normen fest. Als Grundlage gelten die Richtlinien des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und die Pachtzinsverordnung.
Werden die Grundlagen für die Schätzung oder die Ansätze für die Bemessung geändert, erfolgt eine Anpassung des Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr.

Die Pachtzinse werden jeweils auf den 31. Oktober fällig. Sie sind bis spätestens 30. November des entsprechenden Jahres zu bezahlen. Nach diesem Termin wird ein Verzugszins verrechnet.
Zudem wird der Pächter schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass das Pachtverhältnis innerhalb einem Zeitintervall von 6 Monaten aufgelöst wird, wenn der ausstehende Pachtzins nicht bis dahin bezahlt wird.

Art. 16 Pachtauflösung

Die Kündigung des Pachtvertrages ist gegenseitig nur auf Ende der sechsjährigen Pachtdauer - unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr möglich.

Ausnahmen davon sind nur möglich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und gemäss Art. 06 dieses Reglementes

Ist der ausserbetriebliche Beschäftigungsgrad höher als 50 % gemäss Art. 09, wird der Burgerrat auf den Ablauf der nächsten Pachtperiode hin, das gesamte Pachtland der Burgergemeinde Oberwil kündigen.

C Die Bewirtschaftung

Art. 17 Grundsatz

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 auf das nächste Pachtjahr hin zu kündigen.

Art. 18 Drainage

Auf Gesuch hin, kann der Burgerrat einem interessierten Pächter die Erstellung von Drainagen, Wasserlöchern und Wasserleitungen zum Bewässern der Kulturen bewilligen. Vorbehalten bleiben die baurechtlichen Bestimmungen. Der Pächter muss sich an den Kosten angemessen beteiligen.

Art. 19 Pflanzenbauliche Massnahmen und mehrjährige Kulturen

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

Auf Gesuch hin, kann der Burgerrat auch eine Bewilligung für mehrjährige Kulturen (z.B.: Obstanlage) gewähren.

Unter der Voraussetzung, dass das Pachtverhältnis aus irgend einem Grund vor Ablauf einer normalen Abschreibungs- oder Nutzungsdauer von mehrjährigen Kulturen aufgelöst wird, hat der abtretende Pächter oder seine Erben kein Anrecht auf eine Entschädigung von der Burgergemeinde für den Zeitwert der mehrjährigen Kultur.

Art. 20 Bewirtschafterwechsel

Uebergibt der Inhaber einen landwirtschaftlichen Betrieb, der teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist einer anderen Person zur Bewirtschaftung (Kauf oder Pacht), so hat der Uebernehmer vor Beginn der Uebernahme ein schriftliches Gesuch an den Burgerrat zu richten, wenn der Uebernehmer das Pachtland der Burgergemeinde weiterbewirtschaften will. Der Burgerrat entscheidet innert 3 Monaten, ob dem Gesuch entsprochen werden kann.

Art. 21 Unterhalt

Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind die Marchsteine, Drainageanlagen, 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 schneiden. Das Bankett entlang der Wege muss vom Wegstein oder Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen. Das Bankett darf nicht umgepflügt werden. Die Weisungen der Wasserbaukommission der Einwohnergemeinde Oberwil sind einzuhalten.

D Milchkontingent

Art. 22 Grundsatz

Es ist darauf zu achten, dass Land mit einem Milchkontingent - wenn möglich - an einen Verkehrsmilchproduzenten verpachtet wird.

Bei der Neuverpachtung von Land ist die, auf der Fläche befindliche Kontingentsmenge in den Pachtvertrag einzutragen. Dies bedeutet, dass bei einer Auflösung des Pachtverhältnisses die im Vertrag aufgeführte Milchmenge an den neuen Pächter weitergegeben werden muss.

Bei einer generellen Milchkontingentskürzung, bei der sämtliche Milchkontingente prozentual gekürzt werden, ist die Menge, die mit dem Pachtland abgegeben werden muss, anteilmässig zu reduzieren. Auch andere gesetzliche Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Milchkontingent (z.B.: generelle Kontingentskürzung bei Bewirtschafterwechsel) bleiben vorbehalten.

Handeln mit Milchkontingent, welches sich auf der Fläche des Burgerlandes befindet, ist grundsätzlich verboten.

Die Vermietung von Milchkontingent ist nur innerhalb der Käsereigenossenschaft Oberwil gestattet.

Es bedarf der Orientierung des Burgerrates.

E Weitere Bestimmungen

Art. 23 Fahrmisbauten

Fahrmisbauten auf Burgerkulturland sind grundsätzlich nicht erlaubt.

Im Einzelfall liegt die Beurteilung und der Vollzug beim Burgerrat.

- Art. 25 Haftpflicht**
Für Beschädigungen an Bewässerungsschächten, Wegen, Drainagen, usw. ist der Pächter haftbar. Ebenso bei Landschäden, die aus unsachgemässer Bewirtschaftung entstehen.
- Art. 26 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.

F Schlussbestimmungen

- Art. 27 Unterzeichnung der Pachtverträge**
Die Pächter haben die Pachtverträge der Burgergemeinde Oberwil persönlich zu unterzeichnen. Mit der Unterzeichnung der Verträge erklären sie sich mit den Bestimmungen dieses Reglements einverstanden.
- Art. 28 Revisionsmöglichkeit**
Dieses Reglement kann jederzeit ganz oder teilweise durch die Burgergemeindeversammlung abgeändert werden.
- Art. 29 Aenderung im Burgernutzungsreglement**
Durch das Pachtreglement werden die Artikel 9 + 10 im Burgernutzungsreglement aufgehoben.
- Art. 30 Inkrafttreten**
Dieses Reglement tritt erstmals nach der Genehmigung durch die Burgergemeindeversammlung am 01. Oktober 2001 in Kraft.

Das vorliegende Reglement wurde an der ordentlichen Burgergemeindeversammlung vom 25. Mai 2000 angenommen.

NAMENS DER BURGERGEMEINDE OBERWIL

Der Burgerpräsident:
Chrisitan Bandi



Die Burgerschreiberin:
Katharina Hugli

