



Burgergemeinde Wilderswil

Pachtreglement

Gültig ab 1. Januar 2012

Änderungen, Ergänzungen
1. Januar 2014

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeines	
Zweck	3
Eigentumsverhältnisse	3
Grundsatz der Verpachtung	3
Gesetzliche Grundlage	3
Pacht	
Pachtverträge	3
Unterpacht	3
Pachtdauer, Kündigungsfrist, Fortsetzungsdauer	3
Kreis der Pächter	4
Zuteilung	5
Pachtzins	
Festlegung	5
Fälligkeit	5
Pachtauflösung	
Kündigung	6
Bewirtschafterwechsel	
Bewirtschafterwechsel	6
Bewirtschaftung	
Sorgfaltspflicht	6
Lagerung Siloballen	6
Drainage und Wasserbezug	6
Unterhalt	
Unterhalt	7
Nichtlandwirtschaftliche Pacht	
Pflanzgärten	7
Schlussbestimmungen	
Inkrafttreten	7
Bisherige Pachtverhältnisse	7
Änderungen, Ergänzungen per 1. Januar 2014	8

Allgemeines

Zweck

Artikel 1

Dieses Reglement regelt die Verpachtung des landwirtschaftlichen nutzbaren Landes der Burgergemeinde Wilderswil und das von ihr gepachtete Land der armasuisse ag (Burgerland).

Eigentums- verhältnisse

Artikel 2

Als Pachtland wird das sich im Besitze der Burgergemeinde Wilderswil oder der armasuisse ag befindliche Kulturland verstanden.

Grundsatz der Verpachtung

Artikel 3

Die Burgergemeinde Wilderswil als Eigentümerin oder Pächterin verpachtet das Burgerland zur landwirtschaftlichen Nutzung.

Gesetzliche Grundlage

Artikel 4

Für die Verpachtung des Burgerlandes gelten folgende Bestimmungen:

- Obligationenrecht (OR) über die Pacht mit Änderungen
- Bundesgesetz vom 04.10.1985 über die landwirtschaftliche Pacht mit Änderungen
- Verordnung vom 11.02.1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses mit Änderungen
- Kantonales Naturschutzgesetz vom 15.09.1992 mit Änderungen
- Kantonale Naturschutzverordnung vom 10.11.1993 mit Änderungen
- Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft vom 07.12.1998 mit Änderungen

Pacht

Pachtverträge

Artikel 5

¹ Mit den Pächtern sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen.

² Die Pächter haben die Pachtverträge zu unterzeichnen. Mit der Unterzeichnung der Verträge erklären sie sich mit den Bestimmungen dieses Reglements einverstanden.

Unterpacht

Artikel 6

Unterpacht ist nicht gestattet. Wer das gepachtete Burgerland nicht mehr selber bewirtschaften will oder kann, hat das Land sofort zurückzugeben.

Pachtdauer, Kündigungsfrist, Fortsetzungsdauer

Artikel 7

¹ Zur Harmonisierung der Pachtverträge wird auf 1. Januar 2016 den berechtigten Bewirtschaftern ein neuer 6-jähriger Pachtvertrag ausgestellt.

² Die Landkommission kann in besonderen Fällen (Landabtausch, Erreichen Altersgrenze, Realersatz, Laufzeitharmonisierung usw.) mit Zustimmung durch das Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern kürzere Pachtdauern vereinbaren.

³ Die Verpachtung endet per 31. Dezember desselben Jahres, während dem der Pächter das 65. Altersjahr erreicht.

⁴ Übernimmt ein Nachkomme oder der Ehegatte eines Nachkommens einen Betrieb in Pacht oder zu Eigentum, kann er in die bestehenden Pachtverträge mit Zustimmung der Landkommission eintreten.

⁵ Vorausgesetzt, dass das Ende der Pachtperiode nicht mit dem Erreichen der Altersgrenze eines Pächters zusammenfällt, ist die Landkommission besorgt, dass

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

Bei dieser Situation handelt es sich um eine Fixpacht. Die Pacht dauert gemäss speziellem Pachtvertrag und endet ohne Kündigung.

⁶ Bei einer Generationen- oder einer Geschwistergemeinschaft gilt das Alter des jüngeren Partners.

⁷ Liegt von keiner Seite eine Kündigung vor, so läuft die Pacht jeweils stillschweigend um sechs Jahre weiter.

⁸ Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr.

Kreis der Pächter

Artikel 8

A Anforderungen an die bisherigen Pächter

- ¹ Kulturland erhalten nur Selbstbewirtschafter,
- die ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Regel in der Gemeinde Wilderswil haben,
 - die nach der Direktzahlungsverordnung des Bundes DZV direktzahlungsberechtigt sind,
 - die mindestens den ökologischen Leistungsnachweis ÖLN erfüllen.

² Übergibt ein bisheriger Pächter den Betrieb einem Nachfolger oder gründet eine Generationengemeinschaft mit diesem sind für die Weiterführung des Pachtverhältnisses die Bedingungen einer Neuverpachtung unter Abschnitt B „Neuverpachtung Burgerland“ einzuhalten.

³ Die Landkommission darf Landwirte von der Pacht ausschliessen, wenn sie eigenes Kulturland freiwillig verkaufen oder verpachten.

⁴ Die Landkommission kann Landwirte bei der Pachtvergabe ausschliessen sowie eine aktuelle Pacht auf den nächstmöglichen Termin auflösen, wenn sie sich nicht an die Anordnungen der Landkommission halten.

B Neuverpachtung Burgerland

⁵ Landwirte, welche sich für neu zu verpachtendes Kulturland bewerben, haben alle Anforderungen im Abschnitt A „Anforderungen an die bisherigen Pächter“ zu erfüllen, sowie zusätzlich folgende Bedingungen:

- Der Betrieb erfüllt die Anforderungen der aktuellen Direktzahlungsverordnung Art. 18, Absatz 1 über den Mindestarbeitszeitbedarf
- Der Betriebsleiter verfügt als Mindestanforderung gemäss der Definition in der Direktzahlungsverordnung über eine landwirtschaftliche Aus- oder Weiterbildung.
- Der Pächter hat das 65. Altersjahr noch nicht vollendet.
- Der Pächter bewirtschaftet seinen Betrieb auf eigene Rechnung.

Zuteilung

Artikel 9

¹ Die Neuzuteilung von frei werdendem Land wird nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Bisherige Pachtlandfläche von der Burgergemeinde Wilderswil
- Gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche des Betriebes
- Alter des Betriebsleiters
- Die Neuzuteilung soll eine rationelle Bewirtschaftung fördern.

² Zuständig für die Vornahme der Zuteilung ist die Landkommission.

³ Allfällige Gesuche um Abtausch einer Parzelle sind schriftlich an die Landkommission zu richten. Diese entscheidet über das Gesuch. Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein. Mehrere Betriebe desselben Bewirtschafters gelten als ein Betrieb. Anerkannte Betriebsgemeinschaften, bei welchen zwei oder mehrere Betriebe vorliegen, gelten als unabhängige Einzelbetriebe. Generationengemeinschaften oder Geschwistergemeinschaften, bei denen nur ein Betrieb vorhanden ist, gelten als ein Betrieb.

Pachtzins

Festlegung

Artikel 10

¹ Die Landkommission setzt die Pachtzinse nach den ortsüblichen Normen fest.

² Als Grundlage gelten die Richtlinien des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und die Pachtzinsverordnung.

³ Werden die Grundlagen für die Schätzungen oder der Ansatz für die Bemessung geändert, erfolgt eine Anpassung des Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr.

Fälligkeit

Artikel 11

¹ Der Pachtzins ist alljährlich am 1. Oktober fällig, zahlbar innert 30 Tagen.

² Bei Zahlungsrückstand ist der gesetzliche Verzugszins geschuldet, zuzüglich allfälliger Kosten für Mahnung und Betreibung.

³ Zudem wird der Pächter schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass das Pachtverhältnis in sechs Monaten aufgelöst wird, wenn der ausstehende Pachtzins nicht bis dahin bezahlt wird.

Pachtauflösung

Kündigung

Artikel 12

¹ Die Kündigung des Pachtvertrages ist auf Ende der sechsjährigen Pachtdauer, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr, möglich.

² Ausnahmen davon sind nur möglich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (Art. 17 LPG) und gemäss Art. 7 dieses Reglements.

Bewirtschafterwechsel

Bewirtschafterwechsel

Artikel 13

Übergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Bewirtschaftung (Kauf oder Pacht), so hat der Übernehmer mindestens drei Monate vor Beginn der Übernahme ein schriftliches Gesuch an die Landkommission zu richten, wenn er das Pachtland der Burgergemeinde Wilderswil weiterbewirtschaften will. Die Landkommission entscheidet innert drei Monaten, ob dem Gesuch entsprochen werden kann.

Bewirtschaftung

Sorgfaltspflicht

Artikel 14

¹ Pächter sind verpflichtet, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Sie haben für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bodenbearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung.

² Die Landkommission darf, wenn notwendig, Einschränkungen in der Bewirtschaftung und andere Auflagen im Pachtvertrag regeln.

³ Bei Vernachlässigung des Pachtobjektes hat die Landkommission die fehlbaren Pächter mit einem eingeschriebenen Brief zu warnen. Im Wiederholungsfall ist die Landkommission berechtigt, das Pachtverhältnis vorzeitig zu kündigen (Art. 17 LPG).

Lagerung Siloballen

Artikel 15

Für die Lagerung von Siloballen muss ein Pufferstreifen von mindestens drei Metern Abstand an den Waldrand eingehalten werden. Die Lagerdauer darf nicht mehr als sechs Monate betragen.

Drainage und Wasserbezug

Artikel 16

Auf Gesuch hin darf die Landkommission einem interessierten Pächter die Erstellung von Drainagen, Wasserlöchern und Wasserleitungen zum Bewässern der Kulturen bewilligen. Die Kosten müssen aber vom Pächter übernommen werden.

Unterhalt

Unterhalt

Artikel 17

¹ Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind die Marchsteine, Drainageanlagen, Bewässerungsschächte und Wege besonders zu schützen.

² Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Für die Kosten haften die Pächter.

³ 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.

Nichtlandwirtschaftliche Pacht

Pflanzgärten

Artikel 18

Die Landkommission bezeichnet und reserviert nach Bedarf Pachtland für Pflanzgärten bzw. der Bauzone angrenzende und geeignete Parzellen (z. Bsp. Waldrandschutzzone) zur Vermietung an die nicht bäuerlich tätige Bevölkerung. Die Zuteilung hat unter dem Gesichtspunkt der guten Bewirtschaftung zu erfolgen. Diese Vermietungen unterliegen den Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 275 ff OR). Die Mietdauer beträgt jeweils nur ein Jahr und kann mit 3-monatiger Frist gekündigt werden.

Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Artikel 19

Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2012 in Kraft. Sämtliche bisher gültigen Reglemente und Beschlüsse werden dadurch aufgehoben.

Bisherige Pachtverhältnisse

Artikel 20

Die Landkommission nimmt nach der Genehmigung des Reglements die Kündigung der Pachtverträge auf den nächstmöglichen Termin vor und regelt sie nach dem neuen Pachtreglement.

Ein einheitlicher Beginn aller Pachtverträge wird erstmals auf den 01.01.2016 angestrebt.

Vom Burgerrat am 12. Oktober 2011 genehmigt.

Genehmigung durch die Burgergemeindeversammlung der Burgergemeinde Wilderswil vom 09.12.2011.

Burgergemeinde Wilderswil

Der Präsident:

Die Burgerschreiberin:



Markus Glaus



Daniela Glaus

Auflagezeugnis

Die Burgerschreiberin hat dieses Reglement vom 09.11.2011 bis 08.12.2011 (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) auf der Burgerverwaltung öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im Amtsanzeiger Nr. 44 vom 03.11.2011 bekannt.

Wilderswil, 09.12.2011

Die Burgerschreiberin:



Daniela Glaus

Änderungen, Ergänzungen per 1. Januar 2014

Inhaltsverzeichnis

Neue Seitennummerierung

Inhalt

Artikel 8, A Anforderungen an die bisherigen Pächter

neu: Ergänzung Absatz 4

Artikel 8, B Neuverpachtung Bürgerland

alt: Absatz 4, neu als Absatz 5

Vom Burgerrat am 04.09.2013 genehmigt. Die Bürgergemeindeversammlung von Wilderswil hat am 13.12.2013 die vorstehenden Änderungen genehmigt. Die Änderungen treten per 1. Januar 2014 in Kraft.

Bürgergemeinde Wilderswil

Der Präsident:

Die Burgerschreiberin:



Markus Glaus



Daniela Glaus

Auflagezeugnis

Die unterzeichnete Burgerschreiberin bescheinigt, dass die vorliegenden Änderungen des Pachtreglements während 30 Tagen vor der beschlussfassenden Bürgergemeindeversammlung vom 13.12.2013 öffentlich auf der Burgerverwaltung Wilderswil aufgelegt worden sind. Die Auflage wurde im Anzeiger Interlaken Nr. 45 vom 07.11.2013 publiziert.

Wilderswil, 16. Dezember 2013

Die Burgerschreiberin:



Daniela Glaus