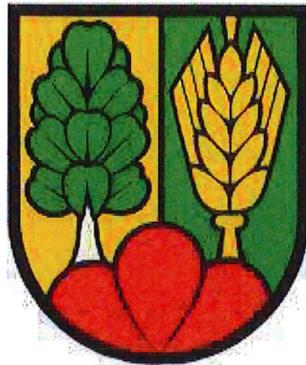


Einwohnergemeinde Müntschemier



Pachtreglement

2023

Pachtreglement

der

Einwohnergemeinde Müntschemier

Die im Pachtreglement gewählten Bezeichnungen gelten gleichermaßen für männliche wie weibliche Personen.

Zweck und Grundsatz **Art. 1** Das Reglement regelt die Verteilung und Verpachtung des Kulturlandes der Einwohnergemeinde Müntschemier zur landwirtschaftlichen Nutzung. In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat auch eine andere Nutzung als die landwirtschaftliche verlangen oder bewilligen.

Art. 2 Für die Bestimmungen, die in diesem Reglement nicht geregelt sind, gilt:

- das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (Stand am 1. Januar 2014),
- das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 04. Oktober 1985 (Stand am 01.01.2014),
- die Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und Anerkennung von Betriebsformen (LBV) vom 7. Dezember 1998 (Stand am 1. Januar 2019),
- die Pachtzinsverordnung vom 11. Februar 1987 mit Änderungen vom 25.10.1995 (Stand am 01.04.2018),
- die Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (DZV) vom 23. Oktober 2013 (Stand am 14. März 2023)

Zuständigkeit für Ausschreibung und Verpachtung **Art. 3** Die Verpachtung des Gemeindelandes erfolgt durch den Gemeinderat. Mit den Pächtern sind schriftliche Pachtverträge (Pachtvertragsformulare für Einzelparzellen des Schweizerischen Bauernverbandes) abzuschliessen.

Pachtdauer **Art. 4** Die Parzellen werden auf eine Dauer von sechs Jahren verpachtet. Erfolgt keine Kündigung, so erneuert sich die Pachtdauer stillschweigend um sechs Jahre. Der Gemeinderat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Erreichen der Altersgrenze für die Direktzahlungsberechtigung gemäss DZV, Landabtausch, Bauland usw.) auch eine kürzere Pachtdauer zu vereinbaren. Damit Pachtverträge mit kürzerer Pachtdauer Gültigkeit haben, müssen sie vom Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern genehmigt werden.

Pachtberechtigte Landwirte **Art. 5** ¹ Selbstbewirtschaftler müssen die Bedingungen für den Bezug der landwirtschaftlichen Direktzahlungen erfüllen. Der Anspruch auf Pachtland erlischt mit dem Erreichen der Altersgrenze für die Direktzahlungsberechtigung gemäss DZV. Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen der Altersgrenze eines Pächters nicht auf das Ende einer Pachtperiode erfolgt, ist der Gemeinderat besorgt, dass:

- a. das Pachtverhältnis vor dem Erreichen der Altersgrenze auf den gesetzlichen Termin hin gekündigt wird,
- b. von diesem Termin an bis zum Erreichen der Altersgrenze ein Pachtvertrag mit reduzierter Dauer abgeschlossen wird,

c. dieser Pachtvertrag mit reduzierter Pachtdauer vom Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern genehmigt wird.

² Pachtberechtigter Landwirt ist, wer durch seine ausserbetrieblichen Tätigkeiten einen Beschäftigungsgrad von 50% nicht übersteigt. Ist der Beschäftigungsgrad im Jahresdurchschnitt grösser als 50%, besteht Anrecht auf eine maximale Fläche von 3ha.

Wird der Beschäftigungsgrad im Jahresdurchschnitt grösser als 50% werden die Pachtverträge mit einer einjährigen Kündigungsfrist auf das nächste Pachtjahr hin angepasst, auch während einer ordentlichen Pachtperiode. Der Pächter ist verpflichtet, massgebende Änderungen selbständig der Gemeindeverwaltung zu melden. Die Beurteilung und der Vollzug liegen endgültig beim Gemeinderat. Dieser kann jederzeit die dazu notwendigen Unterlagen beim Pächter einfordern.

³ Bei Gründung einer Generationengemeinschaft wird dem Betrieb zusätzlich eine Parzelle von 1.5ha zugesprochen, wenn der Nachfolger ebenfalls die Voraussetzungen gemäss Art. 5 Abs. 1 erfüllt und die pachtberechtigten Landwirte der Generationengemeinschaft gemeinsam mit ausserbetrieblichen Tätigkeiten einen Beschäftigungsgrad von 50% nicht übersteigen.

⁴ Die Verpachtung erfolgt nur an Landwirte deren Hauptbetrieb und Wohnsitz in der Gemeinde Müntschemier ist. Auswärtige Betriebe, die in Müntschemier einen Filialbetrieb ohne vollständige Infrastruktur führen, haben kein Anrecht auf Gemeindepachtland.

⁵ Anerkannte Betriebsgemeinschaften und Betriebszweiggemeinschaften, die einen oder mehrere Bewirtschafter oder Betriebe umfassen, gelten als unabhängige Einzelbetriebe.

⁶ Nichtlandwirte haben je nach Verfügbarkeit ohne Altersbeschränkung Anrecht auf eine Parzelle bis maximal 20 Aren zur Selbstbewirtschaftung.

⁷ Der Gemeinderat kann Landwirte von der Pacht von Kulturland ausschliessen, wenn sie eigenes Kulturland freiwillig verkaufen oder verpachten.

Vergabe von freiwerdendem Kulturland

Art. 6 ¹ Grundsätzlich wird freiwerdendes Kulturland nur an selbst bewirtschaftende Landwirte gemäss Art. 9 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (Stand am 01.01.2014) verpachtet. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 5.

² Bei der Neuzuteilung von freiwerdendem Land entscheidet der Gemeinderat auf Antrag des zuständigen Ressortvorstehers Wirtschaft über die Zuteilung.

³ Derjenige Bewerber mit dem kleinsten Anteil an Pachtland von der Einwohnergemeinde Müntschemier oder der öffentlichen Hand wird auf der Liste an erster Stelle geführt und hat grundsätzlich den Vorrang (Runde 1). Macht dieser von seinem Anspruch nicht Gebrauch, wird er für die nächste Runde (Runde 2) auf die letzte Position der Liste verschoben, hinter den Bewerber mit dem grössten Anteil an Pachtland. Das beschriebene Verfahren wird für jede Runde angewendet.

- Unterpacht, kurzfristige Nutzung durch Dritte und Landabtausch **Art. 7** ¹ Der Pächter darf den Pachtgegenstand oder Teile davon nicht in Unterpacht geben. Eine Zwischennutzung mit einer Zweitkultur durch einen anderen Landwirt gilt nicht als Unterpacht und ist somit zulässig.
- ² Überbetriebliche Zusammenarbeitsformen von Betrieben, welche die Zuteilungskriterien erfüllen, sind davon ausgenommen.
- ³ Ein einjähriger Landabtausch ist nicht meldepflichtig, sofern dieser nur für eine Kultur während einem Jahr Gültigkeit hat. Auf derselben Fläche ist ein Landabtausch nur alle drei Jahre zulässig.
- ⁴ Ein endgültiger Landabtausch kann durch den Ressortvorsteher Wirtschaft genehmigt werden. Die Bewilligung wird nur aufgrund einer schriftlichen Eingabe erteilt, welche von allen Beteiligten unterschrieben wird.
- Pachtzins **Art. 8** 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. 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 des Pachtjahres 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 einem Zeitintervall von sechs Monaten aufgelöst wird, wenn der ausstehende Pachtzins bis zur Zahlungsfrist nicht bezahlt wird.
- Pachtauflösung **Art. 9** ¹ Die Kündigung des Pachtvertrages ist gegenseitig nur auf Ende der sechsjährigen Pachtdauer möglich. Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr.
- ² Ausnahmen davon sind nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und gemäss Art. 5, 8 und 10 dieses Reglements möglich.
- ³ Die Pachtabgrenzungen müssen bei der Pachtabgabe sichtbar vorhanden sein.
- ⁴ Pächter, welche die Pachtbedingungen nicht befolgen, oder ihre diesbezüglichen Pflichten nicht erfüllen oder verletzen, kann der Gemeinderat die Landnutzung vorzeitig auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate (Art. 17 LPG).
- Bewirtschaftung des Kulturlandes **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 Für den Flächeninhalt der einzelnen Parzellen wird seitens der Gemeinde keine Gewähr versprochen. Im Übrigen sind die Pachtpläne massgebend.

⁴ Bei Vernachlässigung des Pachtobjektes hat der Gemeinderat die Pächter mit einem eingeschriebenen Brief zu verwarnen. Im Wiederholungsfall ist der Gemeinderat berechtigt, das Pachtverhältnis mit dem Pächter des vernachlässigten Grundstückes unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das nächste Pachtjahr hin zu kündigen.

⁵ Jeder Pächter von Gemeindepachtland ist verpflichtet, jegliche Art von Neophyten unverzüglich zu bekämpfen und der Gemeinde zu melden.

⁶ Auf ein Gesuch hin kann der Gemeinderat einem interessierten Pächter die Erstellung von Drainagen, Wasserlöchern und Wasserleitungen zum Bewässern der Kulturen bewilligen. Die Kosten für das Drainagematerial (Rohre) übernimmt die Gemeinde auf Gesuch hin. Die übrigen Kosten müssen vom Pächter getragen werden.

⁷ Bei Pachtlandabgabe oder Landabtausch gelten die Bestimmungen von Art. 13 sinngemäss (Fahrnisbauten).

⁸ Marchsteine, Bewässerungsschächte und Wege sind besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Für vom Pächter verursachte und nicht wiederhergestellte Schäden kann die Gemeinde die Wiederherstellung auf seine Kosten veranlassen.

⁹ Bäume und Sträucher, die sich auf den entsprechenden Pachtparzellen befinden, gehören zum Pachtobjekt. Die Bäume und Sträucher dürfen aber vom Pächter nicht ohne Zustimmung des Verpächters entfernt werden.

¹⁰ Für entstandene Schäden beim Entfernen der Bäume und Sträucher oder bei Strassenarbeiten wird keine Vergütung geleistet.

Bewirtschaftung und Unterhalt der Wege und Wegränder

Art. 11 Der Pächter hat für den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Gräben, Zäune, Drainageanlagen usw. zu sorgen.

Bewirtschafteterwechsel

Art. 12 ¹ Vor Übernahme des Betriebes durch den neuen Eigentümer oder Bewirtschafteter ist ein schriftliches Gesuch um Übertragung der Pachtverträge an den Gemeinderat zu richten. Die Einreichfrist beträgt drei Monate. Der Gemeinderat entscheidet innerhalb von drei Monaten über das Gesuch.

² Übernimmt ein Bewirtschafteter einen zweiten Betrieb mit Gemeindepachtland, kann dieses nicht übernommen werden, egal ob der Übernehmer bereits eigenes Gemeindepachtland besitzt oder nicht. Das Gemeindepachtland des Zweitbetriebes wird unter den Berechtigten neu verteilt.

³ Überträgt ein Pächter, der die Altersgrenze für die Direktzahlungsberechtigung gemäss DZV überschritten hat, die Bewirtschaftung des Betriebes auf seinen Ehepartner bzw. auf seinen Lebenspartner (Konkubinatspartner), kann der Gemeinderat ihr auf Gesuch hin das ganze oder einen Anteil des vom Abgeber gepachteten Kulturlandes auf die Ehegattin bzw. die Lebenspartnerin übertragen. Das neue Pachtverhältnis dauert bis zum Erreichen der Altersgrenze für die Direktzahlungsberechtigung gemäss DZV oder maximal sechs Jahre.

Fahrnisbauten

Art. 13 ¹ Unter folgenden Bedingungen werden vom Gemeinderat Fahrnisbauten bewilligt.

- a. Das Vorhaben kann nicht auf eigenen Parzellen erstellt werden.
- b. Das Vorhaben entspricht den gesetzlichen Voraussetzungen des Gemeindebaureglements und den kantonalen Vorschriften, so dass eine Baubewilligung erteilt werden kann. Die Baute muss mit der landwirtschaftlichen Nutzung des Pachtgrundstücks im Zusammenhang stehen. Die Bewilligung erlischt mit der Auflösung des Pachtverhältnisses. Für zweifelhafte oder nicht zweckentsprechende Vorhaben kann der Gemeinderat die Bewilligung verweigern.
- c. Die Investitions- und Unterhaltskosten gehen zu Lasten des Pächters.

² Wird das Pachtverhältnis mit einer bestehenden Baute aufgelöst, kann der Gemeinderat verlangen, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird. Bei einer Weiterverpachtung kann der neue Pächter das Objekt vom abtretenden Pächter käuflich erwerben.

Härtefall

Art. 14 Für Härtefälle, die sich aus diesem Reglement ergeben, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Die Beurteilung ob ein Härtefall vorliegt obliegt dem Gemeinderat.

Aufsicht

Art. 15 ¹ Zuständig für die Handhabung des Reglements ist der Gemeinderat. Streitigkeiten, die aus diesem Reglement und den Pachtverträgen entstehen, sind durch den Gemeinderat unter Einbezug eines Sachverständigen beizulegen. Die Kosten für den Sachverständigen werden je zur Hälfte durch die Parteien getragen.

² Über Streitigkeiten, die der Gemeinderat nicht beilegen kann, entscheidet der Richter am Ort.

Übergangs- und Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

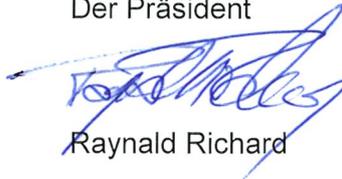
Art. 16 ¹ Dieses Reglement tritt auf den 01.11.2023 in Kraft. Es hebt das Pachtreglement vom 19.03.2001 sowie weitere altrechtliche Vorschriften auf.

Die Versammlung vom 12.06.2023 nahm dieses Reglement an.

EINWOHNERGEMEINDE MÜNTSCHEMIER

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin



Raynald Richard



Laura Schneider

Auflagezeugnis

Die Gemeindeschreiberin hat dieses Reglement vom 11.05.2023 bis (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) in der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im Amtsanzeiger Nr. 15 vom 05.05.2023 bekannt.

Die Gemeindeschreiberin



Laura Schneider