

Gemischte Gemeinde Treiten



Pachtreglement

ab 01.11.2019

Inhaltsverzeichnis

	Artikel
Zweck und Grundsatz	1 und 2
Zuständigkeit für Ausschreibung und Verpachtung	3
Pachtdauer	4
Pachtberechtigte Landwirte	5
Vergabe von frei werdendem Kulturland	6
Pachtzins	7
Pachtauflösung	8
Bewirtschaftung des Kulturlandes	9
Bewirtschaftung und Unterhalt Wege und Wegränder	10
Bewirtschafterwechsel	11
Fahrnisbauten	12
Aufsicht	13
Inkrafttreten	14

Die Im Pachtreglement gewählten Bezeichnungen gelten gleichermassen für männliche wie weibliche Personen.

Zweck und Grundsatz	<p>Art. 1 ¹ Das Reglement regelt die Verteilung und Verpachtung des Kulturlandes der Gemischten Gemeinde Treiten zur landwirtschaftlichen Nutzung. In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat auch eine andere Nutzung als die landwirtschaftliche verlangen oder bewilligen.</p> <p>² Flächentausch ist grundsätzlich nur zwischen Pächtern mit Wohnort Treiten zulässig. Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen auch einen Landabtausch mit einem Pächter bewilligen, der seinen Wohnsitz ausserhalb von Treiten hat. Eine Unterpacht ist untersagt. Ein gegenseitiger Landabtausch, erfordert keine Bewilligung, sofern dieser nur für eine Kultur während einem Jahr Gültigkeit hat. Bei einem mehrjährigen Abtausch ist eine Bewilligung erforderlich. Für eine Frühlings- oder Herbstpacht und das Errichten einer Betriebs- oder einer Betriebszweiggemeinschaft ist keine Bewilligung notwendig. Der zuständige Gemeinderat ist jedoch darüber zu informieren.</p> <p>Art. 2 ¹ Für die Bestimmungen, die in diesem Reglement nicht geregelt sind, gilt:</p> <ul style="list-style-type: none">• das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 04. Oktober 1985 (Stand am 01.01.2014),• die Pachtzinsverordnung vom 11. Februar 1987 mit Änderungen vom 25.10.1995 (Stand am 01.04.2018),• das Reglement über die Bürgerlichen Nutzungen der Gemischten Gemeinde Treiten vom 15. Dezember 1990.
Zuständigkeit für Ausschreibung und Verpachtung	<p>Art. 3 Die Verpachtung des Gemeindelandes erfolgt durch den Gemeinderat. Mit den Pächtern sind schriftliche Pachtverträge (Pachtvertragsformulare für Einzelparzellen des Schweizerischen Bauernverbandes) abzuschliessen.</p>
Pachtdauer	<p>Art. 4 ¹ Die Parzellen werden auf eine Dauer von 6 Jahren verpachtet. Erfolgt keine Kündigung, so erneuert sich die Pachtdauer stillschweigend um 6 Jahre. Der Gemeinderat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Erreichen des 65. Altersjahrs, 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.</p>
Pachtberechtigte Landwirte	<p>Art. 5 ¹ Selbstbewirtschafter müssen die Bedingungen für den Bezug der landwirtschaftlichen Direktzahlungen erfüllen oder mindestens 10 Jahre den Betrieb selbständig geführt haben. Diese Bestimmung hat auch für Frauen Gültigkeit. Der Anspruch auf Pachtland erlischt mit dem Erreichen des AHV-Alters. Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen des AHV-Alters eines Pächters nicht auf das Ende einer Pachtperiode erfolgt, ist der Gemeinderat besorgt, dass:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 und Natur des Kantons Bern genehmigt wird.

² Pachtberechtigter Landwirt ist, wer durch seine ausserbetriebliche Tätigkeiten einen Beschäftigungsgrad von 50% nicht übersteigt. Ist der Beschäftigungsgrad im Jahresdurchschnitt grösser als 50% werden die Pachtverträge mit einer einjährigen Kündigungsfrist auf das nächste Pachtjahr hin gekündigt, auch während einer ordentlichen Pachtperiode.

Die Beurteilung und der Vollzug liegen endgültig beim Gemeinderat. Dieser kann jederzeit die dazu notwendigen Unterlagen beim Pächter einfordern.

3. Die Verpachtung erfolgt nur an Landwirte deren Betriebszentrum und Wohnsitz in der Gemeinde Treiten ist.

⁴ Der Gemeinderat kann Landwirte von der Pacht von Kulturland ausschliessen, wenn sie eigenes Kulturland freiwillig verkaufen oder verpachten.

⁵ Der Gemeinderat kann auf Gesuch hin einem Kleinplanzer oder Tierzüchter, der nicht in der Landwirtschaft tätig ist, bis maximal 24 Aren verpachten.

Vergabe von frei werdendem Kulturland

Art. 6 ¹ Grundsätzlich wird frei werdendes Kulturland nur an selbst bewirtschaftende Landwirte gemäss Art. 9 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 04. Oktober 1991 (Stand am 01.09.2008) (01.01.2014) verpachtet. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 5.

² Frei werdendes Kulturland wird ausgeschrieben.

³ Berechtigte Landwirte, die sich für die Pacht interessieren, haben ihre Bewerbung schriftlich bis zu einem vom Gemeinderat festgelegten Termin beim zuständigen Mitglied des Gemeinderates einzureichen. In Zweifelsfällen können zusätzlich nötige Informationen beim Bewerber eingefordert werden

⁴ Die Neuzuteilung von frei werdendem Land wird nach dem von der Gemischten Gemeinde Treiten zugeteilten Pachtland seit dem 01.01.1994 vorgenommen. Derjenige Bewerber mit dem kleinsten Anteil an Pachtland von der Gemischten Gemeinde Treiten hat grundsätzlich den Vorrang. Dabei hat der Gemeinderat auf eine rationelle Bewirtschaftung zu achten.

⁵ Allfällige Gesuche um Abtausch einer Parzelle sind schriftlich an den Gemeinderat zu richten. Dieser entscheidet über das Gesuch. Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein. Mehrere Betriebe desselben Bewirtschafters gelten als ein Betrieb. Anerkannte Betriebsgemeinschaften und Betriebszweiggesellschaften, die einen oder mehrere Bewirtschafters oder Betriebe umfassen, gelten als unabhängige Einzelbetriebe.

⁶ Sollte für eine Pachtlandfläche kein Selbstbewirtschafter gemäss Art. 5 gefunden werden, ist der Gemeinderat berechtigt, die Fläche auch anderweitig zu verpachten.

Pachtzins

Art. 7 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 (7.0 % vom Ertragswert + Zuschläge).

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 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 6 Monaten aufgelöst wird, wenn der ausstehende Pachtzins bis zur Zahlungsfrist nicht bezahlt wird.

Pachtauflösung

Art. 8 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, 7 und 9 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 6 Monate. (Art. 17 LPG).

Bewirtschaftung des Kulturlandes

Art. 9 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 warnen. 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 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.

⁶ Bei Pachtlandabgabe oder Landabtausch gelten die Bestimmungen von Art. 12 sinngemäss (Fahrnisbauten).

⁷ Bewilligungspflichtig sind Aufschüttungen und Erdverschiebungen jeder Art sowie das Pflanzen sämtlicher Dauerkulturen wie Chinaschilf, Obstbäume, Rhabarber.

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

¹⁰ Für entstandene Schäden bei Fällen der Bäume oder bei Strassenarbeiten wird keine Vergütung geleistet.

Bewirtschaftung und
Unterhalt der Wege und
Wegränder

Art. 10 Der Pächter hat für den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Gräben, Zäune, Drainageanlagen usw. zu sorgen. Gemäss Unterhaltsreglement für die Flurwege der Gemischten Gemeinde Treiten vom 17. November 1988 muss das Bankett entlang der Wege vom Wegstein oder Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen.

Bewirtschafterwechsel

Art. 11 ¹ Vor Übernahme des Betriebes durch den neuen Eigentümer oder Bewirtschafter 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 Bewirtschafter 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 das 65. Altersjahr überschritten hat, die Bewirtschaftung des Betriebes auf seine Ehegattin bzw. auf seine Lebenspartnerin (Konkubine), 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 beim Erreichen des 65. Altersjahres oder maximal 6 Jahre.

Fahrnisbauten

Art. 12¹ Unter folgenden Bedingungen werden vom Gemeinderat Fahrnisbauten bewilligt.

- Das Vorhaben kann nicht auf eigenen Parzellen erstellt werden.
- Das Vorhaben entspricht den gesetzlichen Voraussetzungen des Gemeindebaureglementes 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.

- Die Investitions- und Unterhaltskosten gehen zu Lasten des Pächters.

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

Härtefall

Art. 13¹ Für Härtefälle, die sich aus diesem Reglement ergeben, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Die Beurteilung ob ein Härtefall vorliegt obliegt dem Gemeinderat.

Aufsicht

Art. 14¹ 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 Ueber Streitigkeiten, die der Gemeinderat nicht beilegen kann, entscheidet der Richter am Ort.

Übergangs- und Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 15¹ Dieses Reglement tritt auf den 01.11.2013 in Kraft. Es hebt das Pachtreglement vom 06.06.2011 sowie weitere altrechtliche Vorschriften auf.

Die Versammlung vom 10. Juni 2013 nahm dieses Reglement an.

Der Präsident
sig. Matthias Schumacher

Die Gemeindeschreiberin
sig. Renate Günthart

Auflagezeugnis

Die Gemeindeschreiberin hat dieses Reglement vom 26.04.2013 bis (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) in der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im Amtsanzeiger Nr. 17 vom 26.04.2013 bekannt.

Die Gemeindeschreiberin
sig. Renate Günthart

Die folgenden Ergänzungen und Änderungen des Reglements wurden von den Stimmberechtigten der Gemischten Gemeinde Treiten an der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 03.06.2019 genehmigt und treten per 01.11.2019 in Kraft. Am Informationsabend für Pächter vom 01.03.2019 wurden die Änderungsvorschläge zur Kenntnis genommen.

Folgende Artikel wurden geändert resp. ergänzt:

- | | |
|--|------|
| • Art. 1 Abs. 2 Flächen- und Landabtausch | S. 3 |
| • Art. 2 Abs. 1 Daten übergeordnete Gesetzgebung | S. 3 |
| • Art. 5 Abs. 5 Verpachtung Kleinpflanzer / Tierzüchter | S. 4 |
| • Art. 7 Abs. 1 Festlegung Pachtzins | S. 5 |
| • Art. 7 Abs. 2 Fälligkeit Pachtzins | S. 5 |
| • Art. 8 Abs. 3 Sichtbare Pachtabgrenzungen | S. 5 |
| • Art. 8 Abs. 4 Kündigung bei Nichtbefolgen der Pachtbedingungen | S. 5 |
| • Art. 9 Abs. 3 Flächeninhalt Parzellen | S. 5 |
| • Art. 9 Abs. 4 Kündigung bei Vernachlässigung | S. 5 |
| • Art. 9 Abs. 8 Marchsteine und Bewässerungsschächte | S. 6 |
| • Art. 9 Abs. 9 Bäume auf Pachtparzellen | S. 6 |
| • Art. 9 Abs. 10 Schäden bei Fällen der Bäume | S. 6 |
| • Art. 11 Abs. 2 Zweiter Betrieb mit Gemeindepachtland | S. 6 |
| • Art. 14 Abs. 1 Kostenteilung Sachverständigen | S. 7 |

GEMISCHTE GEMEINDE TREITEN

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin



Matthias Schumacher



Chantal Loosli

Auflagezeugnis

Die Gemeindeschreiberin hat dieses Reglement vom 26.04.2019 bis 28.05.2019 (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) in der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im Amtsanzeiger Nr. 17 vom 26.04.2019 bekannt.

Die Gemeindeschreiberin



Chantal Loosli