



BURGERGEMEINDE  
4922 THUNSTETTEN

# PACHTREGLEMENT

BURGERGEMEINDE  
THUNSTETTEN

**2019**

## Inhaltsverzeichnis

<i>Art. 1</i>	<i>Zweck</i>	3
<i>Art. 2</i>	<i>Grundsatz</i>	3
<i>Art. 3</i>	<i>Gesetzliche Grundlagen</i>	3
<i>Art. 4</i>	<i>Pachtverträge</i>	3
<i>Art. 5</i>	<i>Ausschreibung</i>	3
<i>Art. 6</i>	<i>Personen mit Anrecht auf zu verteilendes Pachtland</i>	3
<i>Art. 7</i>	<i>Personen ohne Anrecht auf Pachtland</i>	4
<i>Art. 8</i>	<i>Besitzstandswahrung</i>	4
<i>Art. 9</i>	<i>Gemeinschaftsbetriebe</i>	4
<i>Art. 10</i>	<i>Verfahren für die Zuteilung von Pachtland</i>	4
<i>Art. 11</i>	<i>Pachtdauer</i>	5
<i>Art. 12</i>	<i>Kündigung</i>	5
<i>Art. 13</i>	<i>Vorzeitige Kündigung</i>	5
<i>Art. 14</i>	<i>Unterpacht / Landabtausch</i>	6
<i>Art. 15</i>	<i>Bewirtschaftung und Unterhalt der Wege und Wegränder</i>	6
<i>Art. 16</i>	<i>Bewirtschafterwechsel</i>	6
<i>Art. 17</i>	<i>Pachtzins</i>	7
<i>Art. 18</i>	<i>Besondere Bestimmungen</i>	7
<i>Art. 19</i>	<i>Streitigkeiten</i>	7
<i>Art. 20</i>	<i>Widerhandlung</i>	8
<i>Art. 21</i>	<i>Inkrafttreten</i>	8
<b>Auflagezeugnis</b>		<b>8</b>

Vorbemerkung: Alle in diesem Reglement verwendeten Benennungen sind auf beide Geschlechter anwendbar.

### **Art. 1            Zweck**

Das Reglement regelt die Verteilung und Verpachtung des Kulturlandes der Burgergemeinde Thunstetten.

### **Art. 2            Grundsatz**

<sup>1</sup> Die Burgergemeinde Thunstetten, als Eigentümerin (vertreten durch den Burgerrat), verpachtet das Kulturland zur landwirtschaftlichen Nutzung.

<sup>2</sup> In ausserordentlichen Fällen kann der Burgerrat auch eine andere Nutzung als die landwirtschaftliche verlangen oder bewilligen.

<sup>3</sup> Die Pachtparzellen sind durch den Burgerrat nach Möglichkeit so einzuteilen, dass eine rationelle Bewirtschaftung möglich ist.

### **Art. 3            Gesetzliche Grundlagen**

Für die Bestimmungen, die in diesem Reglement nicht geregelt sind, gelten die nachstehenden und aktuellen Gesetzesgrundlagen:

- das Obligationenrecht (OR),
- das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB),
- das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG),
- die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (LPV),
- das Nutzungsreglement der Burgergemeinde Thunstetten

### **Art. 4            Pachtverträge**

Es sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen. Als Mustervertrag kann das Formular „Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke“ des Schweizerischen Bauernverbandes verwendet werden.

Die Verpachtung des Burgerlandes erfolgt durch den Burgerrat.

### **Art. 5            Ausschreibung**

Wird Burgerpachtland zur Neuverpachtung frei, werden alle Landwirte, welche nutzungsberechtigte Burger sind, gemäss Nutzungsreglement schriftlich benachrichtigt.

### **Art. 6            Personen mit Anrecht auf zu verteilendes Pachtland**

<sup>1</sup> Burgerpachtland erhalten nur Selbstbewirtschafter im Sinne der Definition des bäuerlichen Bodenrechts, BGBB Art. 9 bis zum 65. Altersjahr.

<sup>2</sup> Berechtigt sind Landwirte (Betriebsleiter):

- welche nutzungsberechtigte Burger sind,
- welche ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Thunstetten haben,
- welche ihren tatsächlichen Familienwohnsitz und Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Thunstetten haben,
- auf eigene Rechnung einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Gemeinde Thunstetten führen,
- mindestens 0.6 Standardarbeitskräfte (SAK) aufweisen.

- Massgebend für die Bemessung der Standardarbeitskräfte sind Daten auf den Erhebungsformularen für die Direktzahlungen.
- Für die Beurteilung werden die durchschnittlichen Standardarbeitskräfte der letzten zwei Jahre vor Pachtbeginn nach Direktzahlungsverordnung beigezogen,
- welche die Bedingungen gemäss Direktzahlungsverordnung erfüllen.
- welche eine gültige, landwirtschaftliche Ausbildung vorweisen können, mindestens Nebenerwerbskurs, Berufsattest und höhere Ausbildungen.

### **Art. 7                    Personen ohne Anrecht auf Pachtland**

Nutzungsberechtige, burgerliche Landwirte, welche:

- das 65. Altersjahr erreicht haben,
- minderjährig sind,
- freiwillig eigenes Kulturland verkaufen oder verpachten
- wer einzig den Ausbildungsnachweis nach Artikel 4 Absatz 2 Bst. b DZV erbringt.

### **Art. 8                    Besitzstandswahrung**

Personen, die Art. 6 des vorliegenden Pachtreglements nicht erfüllen, werden bei einer Neuverteilung von Pachtland nicht berücksichtigt. Sie können jedoch weiterhin das bisherige Burgerpachtland bewirtschaften. Pachtverträge bleiben bis zu einer Kündigung gemäss Art. 12 erhalten.

### **Art. 9                    Gemeinschaftsbetriebe**

<sup>1</sup> Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein.

<sup>2</sup> Mehrere Betriebe desselben Bewirtschafters gelten als ein Betrieb.

<sup>3</sup> Von der zuständigen Behörde anerkannte Betriebsgemeinschaften (BG), wo zwei oder mehrere Betriebe vorliegen, gelten als unabhängige Einzelbetriebe. Beim Pachtvertrag wird vermerkt, welchem BG-Partner das Land zugeteilt wurde. Es sind nur BG-Partner Pachtland berechtigt, welche Art. 6. Abs. 2 des vorliegenden Pachtreglements erfüllen.

<sup>4</sup> Generationen- oder Gebrüdergemeinschaften, bei welchen nur ein Betrieb vorhanden ist, gelten als ein Betrieb.

<sup>5</sup> Juristische Betriebe gelten als ein Betrieb.

### **Art. 10                  Verfahren für die Zuteilung von Pachtland**

<sup>1</sup> Berechtigte Personen, welche sich für Pachtland interessieren, haben ihre Bewerbung schriftlich mit sämtlichen Beilagen gemäss Art. 6 des vorliegenden Pachtreglements bis zu einem vom Burgerrat festgelegten Termin einzureichen.

<sup>2</sup> Der Burgerrat prüft, ob der Gesuchsteller gemäss Pachtreglement um Zuteilung einer Parzelle berechtigt ist.

<sup>3</sup> Verliert ein Landwirt burgerliches Pachtland infolge einer öffentlichen Überbauung, wird das nächstmögliche freie Pachtland direkt diesem Landwirt zugeteilt.

<sup>4</sup> Der Burgerhof kann bei der Landverteilung berücksichtigt werden.

<sup>5</sup> Die Neuzuteilung von freiwerdenden Landparzellen, wird gemäss nachfolgenden Kriterien anhand eines Punktesystems vorgenommen. Das Punktesystem wird bei der Ausschreibung jedem burgerlichen Landwirt zugestellt.

Der Burgerrat kann die Kriterien erweitern.

- Alter des Betriebsleiters
- Stand der Ausbildung
- Betriebe, welche flächenmässig unterdurchschnittlich sind, sind zu berücksichtigen (Betriebsfläche)
- Distanz zum Betrieb
- Bisherige Pachtfläche in der Burgergemeinde Thunstetten
- Einsatz in der Burgergemeinde (Gemeinwerk)

<sup>6</sup> Gibt es mehrere gleichwertige Bewerber, wird das Los entscheiden:

- Erste Auslosung zur Bestimmung der Reihenfolge bei der Ziehung der Lose (Topf mit Nummern analog Anzahl Bewerber).
- Ziehung der Lose (Anzahl Lose analog Bewerber, gute Lose mit freigewordenen Pachtparzellen und leere Lose).
- Unter den Pachtlandbegünstigten besteht die Möglichkeit zum sofortigen Landabtausch der verlosten Parzellen.
- Die Verlosung ist nicht öffentlich.

## **Art. 11 Pachtdauer**

<sup>1</sup> Die Parzellen werden auf eine Dauer von 6 Jahren verpachtet. Erfolgt keine Kündigung, so erneuert sich die Pachtdauer stillschweigend um 6 Jahre.

Junglandwirte, die die Starthilfe auslösen, kann auf Gesuch hin auch eine erstmalige Pachtdauer von 10 Jahren ausgestellt werden. Das Begehrten muss mit einem schriftlichen Nachweis der Agrarkreditkasse begründet werden.

<sup>2</sup> Der Burgerrat 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.

<sup>3</sup> Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen des 65. Altersjahrs eines Pächters nicht auf das Ende einer Pachtperiode erfolgt, ist der Burgerrat 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 und Natur des Kantons Bern genehmigt wird. In diesem Fall handelt es sich um eine Fixpacht. Die Pacht dauert gemäss speziellem Pachtvertrag und endet ohne Kündigung.

<sup>4</sup> Der Burgerrat darf in Ausnahmefällen (z. B. Pächter hat das 65. Altersjahr erreicht, Nachfolger ist noch in der landwirtschaftlichen Ausbildung) auf Gesuch hin, auch einem Pächter der das 65. Altersjahr erreicht hat, eine befristete Weiterpacht bewilligen.

## **Art. 12 Kündigung**

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

## **Art. 13 Vorzeitige Kündigung**

Pächtern welche die Pachtbedingungen gemäss LPG Art. 17 nicht befolgen, oder ihre diesbezüglichen Pflichten nicht erfüllen oder verletzen, kann der Burgerrat die Landnutzung vorzeitig auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Ein Grund für die vorzeitige Kündigung ist zudem, wenn ein Pächter die Voraussetzungen von Art. 6 des vorliegenden Pachtreglements nicht erfüllt.

#### **Art. 14            Unterpacht / Landabtausch**

- <sup>1</sup> Eine Unterpacht ist untersagt.
- <sup>2</sup> Für eine Frühlings- oder Herbstpacht und das Errichten einer Betriebs- oder einer Betriebszweiggemeinschaft ist keine Bewilligung notwendig, jedoch ist es nur innerhalb der Gemeinde Thunstetten gestattet Burgerland abzutauschen. Der Burgerrat ist jedoch darüber zu informieren.

#### **Art. 15            Bewirtschaftung und Unterhalt der Wege und Wegränder**

- <sup>1</sup> 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. Bei Befall oder Verdachtsfällen von schwer zu bekämpfenden Unkräutern (bsp. Erdmandelgras), ist der Burgerrat umgehend zu informieren und die Fachstelle für Pflanzenschutz zu kontaktieren.
- <sup>2</sup> Der Burgerrat kann Einschränkungen in der Bewirtschaftung und andere Auflagen im Pachtvertrag regeln.
- <sup>3</sup> Bei Vernachlässigung des Pachtobjektes kann der Burgerrat den Pächter mit einem eingeschriebenen Brief warnen. Im Wiederholungsfall ist der Burgerrat berechtigt, das Pachtverhältnis mit dem Pächter des vernachlässigten Grundstückes auf das nächste Pachtjahr hin zu kündigen.
- <sup>4</sup> Marchsteine, Bewässerungsschächte und Wege sind besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Für vom Pächter verursachte Schäden kann der Burgerrat die Wiederherstellung auf Kosten des Verursachers veranlassen.
- <sup>5</sup> Verschmutzte Wege sind unverzüglich zu reinigen.
- <sup>7</sup> Bewilligungspflichtig sind Aufschüttungen und Erdverschiebungen jeder Art sowie das Pflanzen sämtlicher Dauerkulturen wie Chinaschilf, Obstbäume, Rhabarber usw. Wird die Anpflanzung einer Dauerkultur durch den Burgerrat bewilligt, muss schriftlich festgehalten werden, in welchem Zustand der Boden bei Pachtende zurückzugeben ist.
- <sup>8</sup> Der Grünstreifen entlang der Wege und Strassen muss vom Randstein oder dem Wegrand gemessen, mindestens 50 cm aufweisen.

#### **Art. 16            Bewirtschafterwechsel**

- <sup>1</sup> Mindestens drei Monate vor der Übernahme des Betriebes durch einen neuen Bewirtschafter, ist ein schriftliches Gesuch um Übertragung der Pachtverträge an den Burgerrat zu richten. Der Burgerrat entscheidet innerhalb von drei Monaten über das Gesuch.
- <sup>2</sup> Übergibt ein Bewirtschafter einen Betrieb, der teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einem nachfolgenden Bewirtschafter zur Betriebsführung, hat der Übernehmer Anrecht auf das Burgerpachtland, das der Übergeber bis anhin bewirtschaftet hat, sofern der Übernehmer nach Art. 6 pachtberechtigt ist und noch keinen Betrieb bewirtschaftet (Art. 7 wird ebenfalls berücksichtigt).
- <sup>3</sup> Übernimmt ein Bewirtschafter einen zweiten Betrieb mit Burgerpachtland, kann dieses nicht ohne weiteres übernommen werden, egal ob der Übernehmer bereits eigenes Burgerpachtland bewirtschaftet oder nicht. Das Burgerpachtland des Zweitbetriebes wird unter den Berechtigten neu verteilt.
- <sup>4</sup> Überträgt ein Pächter, der das 65. Altersjahr überschritten hat, die Bewirtschaftung des Betriebes auf seine Ehegattin, auf seine Lebenspartnerin (Konkubine) bzw. auf eine Person mit gemeinsamer eingetragener Partnerschaft, kann der Burgerrat auf Gesuch hin, das ganze oder einen Anteil des vom Abgeber gepachteten Kulturlandes auf die Ehegattin, die Lebenspartnerin

oder die in gemeinsamer eingetragener Partnerschaft lebenden Person, übertragen. Das neue Pachtverhältnis dauert bis zum Erreichen des 65. Altersjahres oder bis zum Bezug der AHV.

<sup>5</sup> In Härtefällen (Tod des Pächters) kann der Burgerrat auf Gesuch der Erbengemeinschaft, das Burgerpachtland einem Mitglied der Erbengemeinschaft überlassen. Eine ordnungsgemäss Landbewirtschaftung ist Voraussetzung.

<sup>6</sup> Ist der aktuelle Pächter aufgrund von Invalidität oder im Krankheitsfalle gezwungen seinen Betrieb aufzugeben und vorübergehend fremd zu verpachten, können er oder seine Angehörigen beim Burgerrat ein Gesuch um vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages im gegenseitigen Einverständnis stellen. Ist aufgrund des jugendlichen Alters des allfälligen Hofnachfolgers (in Frage kommen Kinder, Kindeskinder, Geschwister oder Geschwisterkinder) davon auszugehen, dass er den Betrieb in den nächsten Jahren übernehmen wird, kann der Burgerrat einer befristeten Drittverpachtung des betreffenden Burgerlandes von maximal 8 Jahren zustimmen. Dem Hofnachfolger wird das Land erst definitiv zugeteilt, wenn dieser nach Ablauf der befristeten Verpachtung die Voraussetzung gemäss Art. 6 hievor erfüllt.

Ist innerhalb der 8 Jahre kein definitiver Hofnachfolger zu bestimmen, wird das Land nach Auflösung des Pachtvertrages in gegenseitigem Einverständnis gemäss Art. 5 hievor zur Neuverpachtung ausgeschrieben.

Keine Hofaufgabe im Sinne dieser Regelung stellt die Weiterführung der Geschäfte durch einen Angehörigen im Sinne des jetzigen Verpächters dar (z.B. aufgrund einer Regelung im Vorsorgevertrag).

#### **Art. 17 Pachtzins**

<sup>1</sup> 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 Bemessung geändert, erfolgt eine Anpassung des Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr. In jedem Fall wird vor einer Neuverpachtung der Pachtzins neu überprüft.

<sup>2</sup> Der jährliche Pachtzins ist am 01.10. fällig. Nach Ablauf der Zahlungsfrist von 30 Tagen wird ein Verzugszins in der Höhe des vom Regierungsrat für das Steuerwesen jährlich festgelegten Verzugszinssatzes sowie die Inkassogebühren von Fr. 50.00 geschuldet.

<sup>3</sup> Zudem wird der Pächter schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass das Pachtverhältnis innerhalb einem Zeitintervall von 6 Monaten aufgelöst wird, wenn der ausstehende Pachtzins nicht fristgerecht bezahlt wird.

<sup>4</sup> Nach zweimaliger nicht fristgerechter Bezahlung wird das Pachtverhältnis vorzeitig nach Art. 17 LPG gekündet.

#### **Art. 18 Besondere Bestimmungen**

<sup>1</sup> Das Pachtreglement der Burgergemeinde Thunstetten wird im Pachtvertrag unter „besondere Bestimmungen“ als integrierender Bestandteil des Pachtvertrages eingetragen. Es gilt immer das aktuellste Pachtreglement.

<sup>2</sup> Jeder Pächter erteilt der Burgergemeinde Thunstetten das Recht, beim Erhebungsverantwortlichen der Gemeinde oder beim kantonalen Amt für Landwirtschaft für die Verpachtung relevante Kenngrössen nachzufragen.

#### **Art. 19 Streitigkeiten**

<sup>1</sup> Streitigkeiten die aus diesem Reglement und den Pachtverträgen entstehen, sind durch den Burgerrat unter Einbezug eines Sachverständigen beizulegen.

<sup>2</sup> Über Streitigkeiten, die der Burgerrat nicht beilegen kann, entscheidet der Richter (Regionalgericht Oberaargau Emmental, Dunantstrasse 3, 3400 Burgdorf).

### **Art. 20 Widerhandlung**

Vorsätzliche Widerhandlungen gegen das Pachtreglement haben eine Kündigung des Pachtlandes zur Folge.

### **Art. 21 Inkrafttreten**

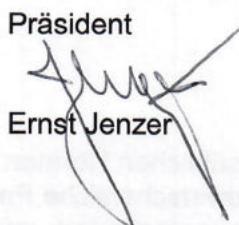
Dieses Reglement tritt auf Beschluss des Burgerrates Thunstetten in Kraft. Es ersetzt die Richtlinien für die Zuteilung von Pacht (Anhang zum Nutzungsreglement) vom 19. April 2000.

Dieses Reglement ist anlässlich der Burgerversammlung vom 12. Juni 2019 angenommen worden.

Im Namen der Burgergemeinde Thunstetten

Präsident

Ernst Jenzer



Burgerschreiberin

Nelly Heusser



### **Auflagezeugnis**

Die unterzeichnende Burgerschreiberin der Burgergemeinde Thunstetten bescheinigt, dass das vorliegende Reglement vom 10. Mai 2019 bis 12. Juni 2019 (dreissig Tage vor der Behandlung durch die Burgergemeindeversammlung) auf der Gemeindeverwaltung Thunstetten öffentlich aufgelegt war. Die Auflage wurde nach den gesetzlichen Vorschriften publiziert.