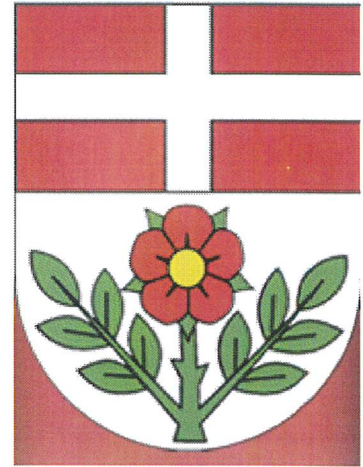


Einwohnergemeinde Diemerswil



Pachtreglement

„Rotationsprinzip“

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>Zuständigkeit für die Verpachtung</i>	3
<i>Art. 6</i>	<i>Ausschreibung</i>	3
<i>Art. 7</i>	<i>Personen mit Anrecht auf Pachtland</i>	4
<i>Art. 8</i>	<i>Personen ohne Anrecht auf Pachtland</i>	4
<i>Art. 9</i>	<i>Gemeinschaftsbetriebe</i>	4
<i>Art. 10</i>	<i>Pachtdauer</i>	4
<i>Art. 11</i>	<i>Zuteilung von Pachtland</i>	4
<i>Art. 12</i>	<i>Vorzeitige Kündigung</i>	5
<i>Art. 13</i>	<i>Pachterstreckung</i>	5
<i>Art. 14</i>	<i>Bewirtschaftung des Kulturlandes</i>	5
<i>Art. 15</i>	<i>Bewirtschaftung und Unterhalt der Wege und Wegränder</i>	6
<i>Art. 16</i>	<i>Unterpacht / Landabtausch</i>	6
<i>Art. 17</i>	<i>Bewirtschafterwechsel</i>	6
<i>Art. 18</i>	<i>Pachtzins</i>	6
<i>Art. 19</i>	<i>Härtefälle</i>	6
<i>Art. 20</i>	<i>Streitigkeiten</i>	7
<i>Art. 21</i>	<i>Widerhandlung</i>	7
<i>Art. 22</i>	<i>Übergangsbestimmungen</i>	7
<i>Art. 23</i>	<i>Inkrafttreten</i>	7
	Auflagezeugnis	7

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die Nennung der männlichen und weiblichen Form verzichtet. Es sind selbstverständlich immer beide Geschlechter gemeint.

Art. 1 Zweck

¹ Das Reglement regelt die Verpachtung des Kulturlandes der Gemeinde Diemerswil.

Art. 2 Grundsatz

¹ Die Einwohnergemeinde Diemerswil als Eigentümerin verpachtet Kulturland zur landwirtschaftlichen Nutzung.

² Der Gemeinderat legt fest, welche Parzellen verpachtet werden. Er kann zur Bewahrung seiner Handlungsfreiheit Parzellen in Gebrauchsleihe geben. Deren Vergabe regelt sich sinngemäss nach dem vorliegenden Reglement.

³ In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat auch eine andere Nutzung als die landwirtschaftliche verlangen oder bewilligen.

⁴ Die Pachtparzellen sind durch den Gemeinderat nach Möglichkeit so einzuteilen, dass eine rationelle Bewirtschaftung möglich ist.

Art. 3 Gesetzliche Grundlagen

¹ Das vorliegende Reglement stützt sich auf folgende Grundlagen:

- das Obligationenrecht vom 30. März 1911 (Stand am 01.03.2012)
- das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 04. Oktober 1991 (Stand am 01.01.2012),
- das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 04. Oktober 1985 (Stand am 01.01.2011),
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht (BPG) des Kantons Bern vom 21. Juni 1995,
- die Pachtzinsverordnung vom 11. Februar 1987 mit Änderungen vom 25.10.1995 (Stand am 01.09.2008).

² Für im Reglement nicht festgelegte oder fehlende Bestimmungen gelten die Regelungen entsprechend den übergeordneten Grundlagen gemäss Absatz 1

Art. 4 Pachtverträge

¹ Es sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen. Als Mustervertrag kann das Formular „Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke“ des Schweizerischen Bauernverbandes verwendet werden.

Art. 5 Zuständigkeit für die Verpachtung

¹ Die Verpachtung des Gemeindelandes erfolgt durch den Gemeinderat.

Art. 6 Ausschreibung

¹ Wird Gemeindeland zur Neuverpachtung frei, erfolgt im Amtsanzeiger oder mit einem Schreiben an alle Landwirte eine entsprechende Bekanntmachung.

Art. 7 Personen mit Anrecht auf Pachtland

^{1.} Gemeindeland erhalten nur Selbstwirtschafter im Sinne der Definition des Bäuerlichen Bodenrechts, BGG Art. 9 (Anhang II) bis zum 65. Altersjahr.

Berechtigte sind Landwirte:

- welche ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Diemerswil haben und
- den eidgenössischen Fähigkeitsausweis als Landwirt oder Gemüsegärtner besitzen oder mindestens 10 Jahre den Betrieb selbständig geführt haben und
- auf eigene Rechnung einen landw. Betrieb führen und
- mindestens 0.5 Standardarbeitskräfte (SAK) nachweisen können.

^{2.} Massgebend für die Bemessung der Standardarbeitskräfte sind die Daten auf den Erhebungsformularen für die Direktzahlungen. Für die Beurteilung werden die durchschnittlichen Standardarbeitskräfte der letzten zwei Jahre vor Pachtbeginn nach Direktzahlungsverordnung beigezogen.

^{3.} Sofern der Wert von 0.5 SAK nicht erreicht wird, muss ein begründetes Gesuch gestellt werden. Der Gemeinderat prüft das Gesuch und kann in Härtefällen Ausnahmen gewähren.

Art. 8 Personen ohne Anrecht auf Pachtland

^{1.} Landwirte, welche nach Art. 7 berechtigt sind, aber

- das 65. Altersjahr erreicht haben, oder
- minderjährig sind, oder
- freiwillig eigenes Land verkaufen oder verpachten

haben kein Anrecht auf eine Pacht.

Art. 9 Gemeinschaftsbetriebe

^{1.} Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein.

^{2.} Mehrere Betriebe desselben Bewirtschafters gelten als ein Betrieb.

^{3.} Von der zuständigen Behörde anerkannte Betriebsgemeinschaften mit zwei oder mehr Betrieben gelten als unabhängige Einzelbetriebe.

^{4.} Generationen- oder Gebrüdergemeinschaften gelten immer als ein Betrieb.

Art. 10 Pachtdauer

^{1.} Die Parzellen werden auf eine Dauer von sechs Jahren mit einem Fixpachtvertrag verpachtet.

^{2.} Das Pachtverhältnis wird auf Ende der vereinbarten Fixpachtdauer ohne Kündigung aufgelöst.

^{3.} Der Gemeinderat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Erreichen des 65. Altersjahrs innerhalb der Pachtperiode, 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.

Art. 11 Zuteilung von Pachtland

^{1.} Parzellen, deren isolierte Bewirtschaftung rationell nicht möglich ist, werden nicht nach dem Rotationsprinzip verpachtet.

^{2.} Sie werden mit einem unbefristeten Pachtvertrag an den jeweiligen Landwirt verpachtet, mit dessen Grundstück die Pachtparzelle eine sinnvolle Einheit bildet.

11a Anmeldung und Prüfung

1. Berechtigte Landwirte, welche sich für Pachtland interessieren, haben ihre Bewerbung schriftlich bis zu einem vom Gemeinderat festgelegten Termin beim Gemeinderat einzureichen.
2. Die Bewerbung für eine bestimmte Parzelle ist nicht möglich.
3. Der Gemeinderat prüft, ob der Gesuchsteller gemäss Pachtreglement für die Zuteilung einer Parzelle berechtigt ist.

11b Regeln für die Zuteilung

1. Parzellen in Gebrauchsleihe werden nach absteigender Fläche zuerst zugeteilt, anschliessend die Pachtparzellen ebenfalls nach absteigender Fläche.
2. Pro Pächter wird maximal eine Parzelle zugeteilt.
3. Die Zuteilung erfolgt mit nachstehenden Prioritäten:
 - Im 1. Rang: Interessenten, welche noch nie über Pachtland der Gemeinde verfügt haben.
 - Im 2. Rang: Interessenten, deren Pachtperiode am längsten zurückliegt.
 - Im 3. Rang: Interessenten, deren Pachtperiode am zweitlängsten zurückliegt.
 - Im 4. Rang: Interessenten, deren Pachtperiode am drittlängsten zurückliegt.
 - Usw.
4. Sind pro Rang mehrere Interessenten vorhanden, entscheidet das Los über den Zuschlag.

Art. 12 Vorzeitige Kündigung

1. Ist die Erfüllung des Vertrags für eine Partei aus wichtigen Gründen unzumutbar geworden, so kann sie die Pacht auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.
2. Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen unter Würdigung aller Umstände.

Art. 13 Pächterstreckung

1. Läuft ein auf bestimmte Zeit abgeschlossener Pachtvertrag aus und kommt kein neuer Vertrag zustande, so kann jede Partei spätestens neun Monate vor Ablauf der Pacht beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen (Art. 26, LPG).
2. Pächter, welche gegen den Verpächter Pächterstreckung klagen, verwirken ihr zukünftiges Anrecht auf Pachtland der Gemeinde.

Art. 14 Bewirtschaftung des Kulturlandes

1. Der Gemeinderat kann wenn notwendig Einschränkungen in der Bewirtschaftung und andere Auflagen mit einer entsprechenden Zinsanpassung im Pachtvertrag regeln.
2. Bewilligungspflichtig sind Aufschüttungen und Erdverschiebungen jeder Art.
3. Das Pflanzen sämtlicher Dauerkulturen wie Chinaschilf oder Rhabarber ist nicht gestattet.
4. Jeder Pächter ist verpflichtet, das Land ordnungsgemäss und nach den branchenüblichen Regeln und Usanzen 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.
5. Bei einer Vernachlässigung des Pachtobjektes hat der Gemeinderat den Pächter mit einem eingeschriebenen Brief zu verwarnen und ihm eine Frist zur Nachbesserung anzusetzen. Verstreicht diese Frist ungenutzt oder ergibt sich eine weitere Vernachlässigung zu einem späteren Zeitpunkt (Wiederholungsfall) ist der Gemeinderat berechtigt, das Pachtverhältnis mit dem Pächter des vernachlässigten Grundstückes auf das nächste Pachtjahr hin zu kündigen.

⁶. Der gekündigte Pächter verwirkt damit seinen Anspruch auf die zukünftige Zuteilung von Pachtland.

⁷. Der Gemeinderat kann eine externe Fachstelle mit der Erstellung von Expertisen oder zur Schlichtung von Streitfällen beauftragen.

Art. 15 Bewirtschaftung und Unterhalt der Wege und Wegränder

¹. Der Pächter hat für den gewöhnlichen Unterhalt von Wegen, Gräben, Zäunen, Drainageanlagen usw. zu sorgen. Der Grünstreifen entlang der Wege und Strassen muss vom Randstein oder dem Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen.

Art. 16 Unterpacht / Landabtausch

¹. Eine Unterpacht ist grundsätzlich untersagt.

². Ein gegenseitiger Landabtausch erfordert keine Bewilligung, sofern dieser nur für eine Kultur während einem Jahr Gültigkeit hat.

³. 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.

Art. 17 Bewirtschafterwechsel

¹. Geht ein Betrieb an einen neuen Bewirtschafter oder Besitzer über, so wird ein zu diesem Zeitpunkt laufender Pachtvertrag übertragen. Der Gemeinderat ist deshalb vorgängig durch den Pächter zu informieren

². Sofern bei einer Hofübergabe kein Pachtvertrag mit der Gemeinde existiert, wird der neue Bewirtschafter bei Interesse in den 1. Rang eingestuft, sofern er die Berechtigungskriterien erfüllt.

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 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 des 65. Altersjahres.

Art. 18 Pachtzins

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 (Rappen pro Bodenpunkt und 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 variable Hypotheken der Berner Kantonalbank verrechnet.

³. Zudem wird der Pächter schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass das Pachtverhältnis innerhalb einem Zeitintervall von 6 Monaten aufgelöst wird, wenn der ausstehende Pachtzins bis da nicht bezahlt wird.

Art. 19 Härtefälle

¹. Für Härtefälle, die sich aus diesem Reglement ergeben, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

Art. 20 Streitigkeiten

1. Streitigkeiten, die aus diesem Reglement und den Pachtverträgen entstehen, sind durch den Gemeinderat unter Einbezug eines Sachverständigen beizulegen.
2. Über Streitigkeiten, die der Gemeinderat nicht beilegen kann, entscheidet der Richter am Ort.

Art. 21 Widerhandlung

1. Vorsätzliche Widerhandlungen gegen das Pachtreglement haben eine Kündigung des Pachtlandes nach Art. 12 zur Folge.

Übergangs- und Schlussbestimmungen

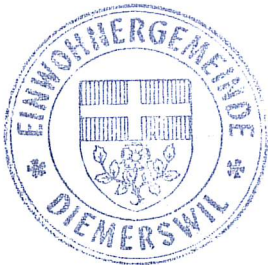
Art. 22 Übergangsbestimmungen

1. Sämtliche Pachtverträge sind auf 31.10.2013 gekündigt.
2. Das Land wird auf den 01.11.2013 nach Artikel 11 neu verteilt.

Art. 23 Inkrafttreten

1. Dieses Reglement tritt auf den 01.04.2013 in Kraft.

Die Gemeindeversammlung vom 25.03.2013 nahm dieses Reglement an.



Die Präsidentin:

Nelly Halter

Die Gemeindeschreiberin:

Therese Walther

Auflagezeugnis

Die Gemeindeschreiberin hat dieses Reglement vom 22.02.2013 bis 25.03.2013 (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) in der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im Amtsanzeiger Nr. 8 vom 22.02.2013 bekannt.

Die Gemeindeschreiberin:

Therese Walther