



# **EINWOHNERGEMEINDE KALLNACH**



# **PACHTREGLEMENT**

# **Pachtreglement der Einwohnergemeinde Kallnach**

## **1. Pachtlandzuteilung**

### **Art. 1 Zweck und Grundsatz**

Das Reglement regelt die Verteilung und die Verpachtung des Kulturlandes der Einwohnergemeinde Kallnach.

Das Kulturland soll gleichmässig unter die im Sinne dieses Reglementes anspruchsberechtigten Landwirte zur nachhaltigen landwirtschaftlichen Nutzung an Selbstbewirtschafter verteilt werden. Dabei ist eine rationelle Bewirtschaftung der Grundstücke zu fördern.

Für Bestimmungen, die nicht in diesem Pachtreglement geregelt sind, gelten das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985 (Stand: 01.09.2008) und die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses vom 11. September 1987 (Stand: 01.09.2008).

### **Art. 2 Zuständigkeit für die Verpachtung und Ausschreibung**

Die Verpachtung des Gemeindelandes erfolgt parzellenweise durch den Gemeinderat auf Antrag der Wegkommission.

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

### **Art. 3 Losungsberechtigte Landwirte**

Gemeindepachtland erhalten nur Selbstbewirtschafter im Sinne von Art. 9 der Definition des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) bis zum 65. Altersjahr.

- a) Die Bewerber von Pachtland müssen den zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Kallnach-Niederried haben.
- b) Ein Bewerber von Pachtland muss einen landwirtschaftlichen Betrieb nach Art. 6 der Verordnung über die landwirtschaftlichen Begriffe und Anerkennung von Betriebsformen vom 07.12.1998 auf eigene Rechnung führen.



c) Der Betrieb eines Bewerbers muss nach den Bestimmungen der Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft vom 7. Dezember 1998 mindestens 0.5 Standardarbeitskräfte (SAK) aufweisen.  
Massgebend sind die Daten auf den Erhebungsformularen für die Direktzahlungen.  
Für die Beurteilung werden die Standardarbeitskräfte der zwei letzten Jahre vor dem Pachtbeginn berücksichtigt.  
Wird Land zur Verpachtung frei, müssen sich die Pächterinnen und Pächter um Pachtland bewerben und gleichzeitig die gültigen SAK-Daten bekanntgeben. Wenn während der Pachtdauer die Limite von 0.5 SAK nicht mehr erreicht wird, muss der Pächter bei der Verpächterin ein begründetes Gesuch einreichen. Der Gemeinderat hat das Gesuch zu prüfen und kann in Härtefällen nach Art. 21 dieses Reglementes Ausnahmen gewähren.

d) Ein Bewerber um Pachtland muss bezüglich seiner Ausbildung die Bedingungen für den Bezug von Direktzahlungen erfüllen.

Damit ein potentieller Pächter losungsberechtigt ist, muss er alle unter Buchstabe a bis d aufgeführten Bedingungen erfüllen.

Die Übergabe der Bewirtschaftung eines Betriebes an den Ehepartner zur Umgehung der Altersbegrenzung wird nicht berücksichtigt; es handelt sich um einen Pächterwechsel.

Auf Gesuch hin kann auf Antrag der Wegkommission der Gemeinderat eine Pachtverlängerung gewähren. Für eine allfällige Verlängerung ist ein neuer Pachtvertrag zu erstellen.

#### **Art. 4 Bewerber pro Betrieb**

Bei der Verlosung von Pachtparzellen darf pro Landwirtschafts- oder Gemüsebaubetrieb nur ein Bewerber an der Zuteilungsversammlung teilnehmen.

Von der zuständigen kantonalen Amtsstelle anerkannte Betriebsgemeinschaften gelten als unabhängige Einzelbetriebe; Generationen- und Gebrüderbetriebe gelten als einen Betrieb.

#### **Art. 5 Neuverpachtung**

Wird Gemeindeland zur Neuverpachtung ausgeschrieben, gelten die Bestimmungen von Art. 7 dieses Reglementes.

## **Art. 6 Verfahren für die Zuteilung und Zuteilungsversammlung**

Bewerber, die die Voraussetzungen nach Ziffer 4 erfüllen, werden von der Wegkommission gemäss beiliegender Rangliste schriftlich zur Zuteilungsverhandlung eingeladen. Die Siedlungsbetriebe, welche mit Gemeindeland von anderen Gemeinden (Bühl, Walperswil, Epsach, usw.) aufgestockt wurden, sind mit diesen Flächen in die Rangliste aufzunehmen.

An der Zuweisungssitzung werden Parzellen ausgelost oder auf Vorschlag der Wegkommission zugeteilt. Ein anspruchsberechtigter Bewerber kann sich durch eine Person mit Vollmacht vertreten lassen. Unter Bewerbern, welche Pachtland gelost haben, besteht die Möglichkeit, zum sofortigen Landabtausch.

Die Zuteilung von Gemeindepachtland erfolgt nach bisherigem Gemeindegebiet Kallnach / Niederried getrennt bis die durchschnittliche Gemeindepachtlandfläche in den ehemaligen Gemeinden in etwa gleich hoch ist (+/-0.5 ha).

## **Art. 7 Uebernahme von Gemeindeland bei Betriebsübergaben an Söhne, Töchter und Dritte**

Übergibt ein Inhaber einen landwirtschaftlichen Betrieb, der teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, seiner Tochter oder seinem Sohn zur Betriebsführung, so kann der Übernehmer des landwirtschaftlichen Betriebes ein Gesuch um Übernahme des Gemeindelandes einreichen. Erfüllt der Bewerber die Bedingungen nach Art. 3, hat der Übernehmer Anspruch auf die vom Übergeber bis anhin gepachteten Flächen.

Die gleiche Regelung gilt auch wenn ein Inhaber seinen gesamten Betrieb einer dritten Person pachtweise oder zu Eigentum überträgt. Ausser der übernehmer ist schon Bewirtschafter von Gemeinde Pachtland.

## **Art. 8 Verpachtung und Verkauf von eigenem Land**

Pächter von Gemeindeland haben dieses auf die nächste Pachtperiode zurückzugeben, sobald sie eigenes Kulturland freiwillig an familienfremde Personen oder mehr als 20 Aren an Familienangehörige verpachten oder verkaufen. Bei Familienangehörigen kann der Gemeinderat auf Antrag der Wegkommission Ausnahmen gestatten. Zudem kann der Gemeinderat auf Antrag der Wegkommission bei Zonenänderungen Ausnahmen bewilligen.



## **2. Pachtobjekt**

### **Art. 9 Flächen**

Für die Flächenangaben der einzelnen Pachtparzellen wird seitens der Gemeinde keine Gewähr versprochen. Im übrigen sind die Pachtpläne massgebend.

### **Art. 10 Bäume und Weggras-Streifen**

Allfällig auf den Parzellen befindliche Bäume bleiben im Eigentum der Verpächterin und dürfen von den Pächtern nicht ohne Einwilligung der Gemeinde entfernt werden. Die Bäume gehören zum Pachtobjekt und sind im Pachtvertrag aufzuführen. Im Radius von 4 m um die Bäume darf nur Wiesland angebaut werden.

Weggras-Streifen dürfen nicht aufgebrochen werden.

### **Art. 11 Dauerkulturen**

Auf Gesuch hin kann dem Pächter eine Bewilligung für eine Anlage von Dauerkulturen wie Obstanlagen, Chinaschilf, usw. gewährt werden.

Dauerkulturen sind so anzulegen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarparzellen entstehen. Insbesondere ist beim Errichten von Zäunen darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der ganzen Nachbarparzelle gewährleistet bleibt.

Der Pächter hat weder bei ordentlichem noch bei ausserordentlichem Pachtende einen Anspruch auf Entschädigung des Restwertes der Kultur. Wird die Dauerkultur nicht an den Folgepächter übertragen, ist das Abräumen einer Dauerkultur Angelegenheit des abtretenden Pächters vor Pachtende.

## **3. Pachtdauer, Fortsetzungsdauer und Kündigung**

### **Art. 12 Pachtdauer**

Die Parzellen werden für eine Dauer von 6 Jahren verpachtet. Erfolgt keine Kündigung erneuert sich das Pachtverhältnis um je weitere 6 Jahre.

Auf Antrag der Wegkommission ist der Gemeinderat berechtigt, in besonderen Fällen (Erreichen der Altersgrenze, Landabtausch, Bauland, usw.) eine kürzere Pachtdauer zu vereinbaren.

Vorbehalten bleibt die Bewilligungspflicht gemäss Art. 7, Abs. 2 LPG. Die Vereinbarung einer kürzeren Pachtdauer ist nur gültig, wenn die

zuständige Beörde (*vgl. Anhang*) sie bewilligt hat. Das Gesuch ist spätestens 3 Monate nach dem Antritt der Pacht einzureichen.

#### **Art. 13 Altersgrenze**

Die Pacht erlischt beim Erreichen des 65. Altersjahres.  
Die Wegkommission ist dafür besorgt, dass die Pachtverträge entsprechend abgeschlossen werden.

Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen des 65. Altersjahres eines Pächters nicht mit dem Ende einer Pachtperiode zusammenfällt, ist die Wegkommission besorgt, dass:

- das Pachtverhältnis vor dem Erreichen des 65. Altersjahres auf den gesetzlichen Termin gekündigt wird,
- ab diesem Termin bis zum Erreichen des 65. Altersjahres einen Pachtvertrag mit reduzierter Dauer abgeschlossen wird,
- dieser Pachtvertrag mit verkürzter Pachtdauer von der zuständigen Behörde (*vgl. Anhang*) genehmigt wird.

#### **Art 14 Kündigung im Allgemeinen**

Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und muss spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze des Empfängers sein.

#### **Art 15 Vorzeitige Kündigung aus wichtigen Gründen**

Pächtern, welche diese Pachtbedingungen nicht befolgen, oder ihre diesbezüglichen Pflichten nicht erfüllen oder verletzen, kann der Gemeinderat auf Antrag der Wegkommission die Landnutzung vorzeitig auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate (Art. 17 LPG).

### **4. Pachtzins**

#### **Art 16 Festlegung des Pachtzinses**

Der Pachtzins wird nach den ortsüblichen Ansätzen und unter Vorbehalt der Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses vom 11. Februar 1987 auf Antrag der Wegkommission durch den Gemeinderat festgelegt.

## **Art 17 Fälligkeit des Pachtzinses**

Die Pachtzinse werden auf den 1. November erhoben. Ausstände auf den 1. Januar des nächsten Jahres werden unnachsichtig rechtlich einkassiert. Nach Art. 21 LPG ist die Gemeinde als Verpächterin berechtigt, bei nicht rechtzeitiger Bezahlung des Pachtzinses nach einer Frist von 6 Monaten des Pachtverhältnis aufzulösen. In ausserordentlichen Fällen entscheidet auf Antrag der Wegkommission der Gemeinderat auf schriftliches und begründetes Gesuch hin, von Fall zu Fall.

## **5. Bewirtschaftung**

### **Art 18 Bewirtschaftung**

Jeder Pächter ist verpflichtet, das Land ordnungsgemäss und nach den Anforderungen des ökologischen Leistungsnachweises zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung. Der Gemeinderat kann auf Antrag der Wegkommission, wenn notwendig, Bewirtschaftungsbeschränkungen und andere Auflagen im Pachtvertrag regeln. Bei schlechter Bewirtschaftung ist der Gemeinderat berechtigt, auf Antrag der Wegkommission das Pachtverhältnis von Seiten der Gemeinde ohne Entschädigung aufzulösen (Art. 285 OR).

### **Art 19 Marchsteine und Wegränder**

Grenz- und Marchsteine müssen gut sichtbar sein. Wenn nötig sind diese mit einem Pflock zu versehen.

Beim Pflügen und bei anderen Arbeiten sind Marchsteine und Drainageleitungen besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Die Pächter haben die Wegräder von 50 cm einzuhalten. Die auf den Weg geschleppte Erde ist wieder zurückzuziehen. Die Wege sind sauber zu halten.

Das Weggras ist jährlich zweimal zu mähen.

## **6. Weitere Bestimmungen**

### **Art 20 Härtefälle**

Für Härtefälle, die sich aus diesem Reglement ergeben, kann der Gemeinderat auf Antrag der Wegkommission Ausnahmen gestatten.



## **Art 21    Unterpacht, Kurzpacht, Landabtausch, Gründung und betriebliche Zusammenarbeit**

Der Pächter darf den Pachtgegenstand oder Teile davon nicht in Unterpacht geben.

Stellt der Pächter ein gepachtetes Grundstück einem Dritten kurzfristig zur für eine landw. Zwischennutzung mit einer Zweitkultur (Kurzpacht) zur Verfügung, so ist dies keine Unterpacht. Eine Kurzpacht ausserhalb des Gemeindegebietes Kallnach-Niederreid ist verboten.

Der Landabtausch innerhalb der Gemeinde stellt keine Unterpacht dar und darf ohne Zustimmung der Verpächterin erfolgen. Einem Landabtausch mit einem Bewirtschafter ausserhalb der Gemeinde Kallnach kann nur durch schriftliche Zustimmung der Wegkommission stattgegeben werden.

Das Eingehen einer echten Betriebsgemeinschaft (Zusammenschluss von 2 oder mehreren Betrieben) oder einer Betriebszweiggemeinschaft ist keine Unterpacht und kann ohne Zustimmung der Verpächterin realisiert werden. Die Partner einer Betriebsgemeinschaft oder einer Betriebszweiggemeinschaft haben die Verpächterin vor der Gründung zu informieren.

## **Art 22    Vorgehen bei Streitigkeiten**

Streitigkeiten, die aus diesem Reglement und den Pachtverträgen entstehen, sind durch den Gemeinderat unter Einbezug eines Sachverständigen beizulegen.

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

# **7.        Übergangs- und Schlussbestimmungen**

## **Art 23    Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt auf den 01. November 2013 in Kraft.

## **Art. 24    Gültigkeit**

Dieses Reglement gilt für neue Pächter ab dem Datum der Inkrafttretung (Besitzesstandwahrung).



## Art. 25 Aufhebung bestehender Reglemente

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Reglementes sind die Pachtreglemente der Einwohnergemeinden Kallnach vom 01.01.2002 und Niederried vom 01.01.2010 aufgehoben.

Das vorliegende Reglement wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 6. Mai 2013 angenommen. .

Namens der Einwohnergemeinde Kallnach

Der Präsident:

  
Werner Marti

Der Sekretär:

  
Beat Läderach



---

## Auflagezeugnis

Dieses Reglement wurde gemäss den Bestimmungen der Gemeindeverordnung öffentlich aufgelegt.

Kallnach, 30. Juni 2013

Der Gemeindeverwalter:

  
Beat Läderach



## **Anhang**

### **Zuständige Amtsstelle für kürzere Pachtdauern und Pachtzinskontrolle**

*Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern  
Abteilung Boden und Raumordnung  
Schwand  
3110 Münsingen*