



# **Pachtreglement**

## **der**

# **Burgergemeinde Oberbipp**

gültig ab 1. Januar 2018

## Allgemeines

- Zweck und Grundsatz** **Art. 1** <sup>1</sup> Das Reglement regelt die Zuteilung, Nutzung und Verpachtung des Kulturlandes der Burgergemeinde Oberbipp.
- <sup>2</sup> Für die Bestimmungen, die in diesem Reglement nicht geregelt sind, gilt in aktueller Fassung der Teil des Obligationenrechts über die Pacht (OR, SR 220), das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG, SR 221.213.2) und die Pachtzinsverordnung vom 11. Februar 1987 (Pachtzinsverordnung, SR 221.213.221).
- Zuständigkeit** **Art. 2** Der Burgerrat ist für die Umsetzung und den Vollzug des vorliegenden Pachtreglements verantwortlich.

## Pachtlandzuteilung

- Grundsatz** **Art. 3** Der Burgerrat verpachtet das Burgerland an Burger, die in der Gemeinde Oberbipp Wohnsitz haben und die in der Gemeinde Oberbipp einen Betrieb gemäss der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe (LBV, SR 910.91) Art. 6 auf eigene Rechnung und Gefahr führen. Dabei hat das Betriebszentrum gemäss LBV Art. 6 Abs. 3 in Oberbipp zu liegen. Zusätzlich dazu hat der Betrieb bereits über eigenes oder gepachtetes Landwirtschaftsland in der Gemeinde Oberbipp zu verfügen und dieses selber zu bewirtschaften. Weiter haben sie die unter Art. 4 aufgeführten Bedingungen zu erfüllen.
- Zuteilungsberechtigte Landwirte** **Art. 4** <sup>1</sup> Zuteilungsberechtigt sind nur Selbstbewirtschafter nach der Definition im Bäuerlichen Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) Art. 9 die das ordentliche AHV-Alter noch nicht erreicht haben und die die Bedingungen für den Bezug von Direktzahlungen nach Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13) erfüllen.
- Nachweis** <sup>2</sup> Die oben erwähnten Nachweise hat der Gesuchsteller mittels entsprechenden Teilauszug aus der Direktzahlungsabrechnung (Agrardatenerhebung) der letzten zwei Jahre nachzuweisen. Diese haben die Betriebsanerkennung gemäss DZV, die Flächenverhältnisse und den Standardarbeitskraftwert gemäss DZV zu enthalten.
- Bewerber pro Betrieb** **Art. 5** Pro Betrieb darf nur ein Bewerber an der Zuteilungsverhandlung teilnehmen. Von der zuständigen kantonalen Amtsstelle anerkannte Betriebs- und Betriebszweiggemeinschaften gelten als unabhängige Einzelbetriebe. Generationengemeinschaften und andere Zusammenschlüsse, die nur auf einem Betrieb basieren, gelten als ein Betrieb. Bei Generationengemeinschaften wird das Alter des jüngeren Gemeinschafters bei der Zuteilung berücksichtigt.

- Verfahren bei der Zuteilung **Art. 6** <sup>1</sup> Neuzuteilungen werden nur vorgenommen, wenn Pachtland an die Burgergemeinde zurückfällt. Der Burgerrat informiert schriftlich die Burgerlandwirte in der Gemeinde Oberbipp über die anstehende Neuzuteilung der frei werdenden Grundstücke und gibt diesen die Möglichkeit hierauf ein schriftliches Gesuch zu stellen.
- Gesuch <sup>2</sup> Das Gesuch hat die Nachweise gemäss Art. 4 vorstehend zu enthalten. Gesuche für Kleinparzellen können jederzeit gestellt werden. In Zweifelsfällen kann der Burgerrat zusätzlich nötige Informationen bei den Gesuchstellern einfordern.
- <sup>3</sup> Der Burgerrat handelt dabei nach den Zuteilungskriterien und dem Grundsatz der Gleichbehandlung gemäss Anhang I.
- Betriebsübergaben **Art. 7** <sup>1</sup> Übergibt der Inhaber einen landwirtschaftlichen Betrieb, der teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Bewirtschaftung (Kauf, Pacht, Generationengemeinschaft) als weiterhin eigenständigen Betrieb, so kann der Bewirtschafter des Betriebes mindestens 3 Monate vor Beginn der Übernahme ein schriftliches Gesuch um Übernahme des bis anhin dem Übergeber verpachteten Burgerland einreichen. Die Gesuchsteller unterstehen ebenfalls den Anforderungen nach Art. 4 hiavor.
- <sup>2</sup> Bei Betriebsübergaben (Kauf, Pacht, Generationengemeinschaft) innerhalb der Familie hat der Burgerrat bei Vorliegen der Anforderungen nach Art. 4 in der Regel dem Gesuch zu entsprechen.
- <sup>3</sup> Der Burgerrat entscheidet innerhalb von drei Monaten über die Neuverpachtung des Burgerlandes. Und schliesst bei einem positiven Entscheid neue Pachtverträge ab.
- Verpachtung und Verkauf von eigenem Kulturland **Art. 8** Pächter von Burgerland haben dieses auf die folgende Pachtperiode zurückzugeben, wenn sie freiwillig eigenes Kulturland (ohne Bauzonenflächen) verkaufen oder verpachten. Wird das Pachtland nicht freiwillig zurückgegeben, so hat der Burgerrat die ordentliche Kündigung nach LPG einzuleiten.
- Kleinparzellen **Art. 9** <sup>1</sup> In ausserordentlichen Fällen kann der Burgerrat auch eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung (z. B. Bienenhaltung oder Raufutter verzehrende Tiere) bewilligen. Diese unterliegen nicht den unter Art. 4 aufgeführten Zuteilungsbedingungen
- Gesuch <sup>2</sup> Ein einmal gestelltes Gesuch um Zuteilung von Kleinparzellen behält seine Gültigkeit bis zu einer Zuteilung, einer Absage oder bis zu seinem Rückzug.
- Pachtobjekt**
- Flächen **Art. 10** Die Pachtlandparzellen sind so einzuteilen, dass eine rationelle Bewirtschaftung nach heutigen Grundsätzen möglich ist. Ausnahmen sind Ränder und Reststücke.
- Obstbäume **Art. 11** Die auf dem Pachtobjekt stehenden Obstbäume werden mit verpachtet. Die fachgerechte Pflege obliegt der Burgergemeinde. Nutzung und Auflagen der Obstbäume sind in Artikel 21 geregelt.

Dauerkulturen,  
Geländerveränderungen

**Art. 12** Dauerkulturen und Geländeänderungen (z.B. Chinaschilf, Obstanlagen etc.; ausgenommen Dauerwiesen, Terrainveränderungen, Erdaufschüttungen) benötigen eine Bewilligung. Der Pächter hat dazu ein schriftliches Gesuch an den Burgerrat zu richten. Der Burgerrat entscheidet innert drei Monaten über das Gesuch und schliesst bei positivem Entscheid mit dem Pächter eine Vereinbarung über die Errichtung und Wiederherstellung ab.

## **Pachtvertrag, Pachtdauer, Pachtzins und Kündigung**

Pachtverträge

**Art. 13** Der Burgerrat schliesst für landwirtschaftlich nutzbare Flächen in der Landwirtschaftszone schriftliche unbefristete Pachtverträge ab. Der Burgerrat schliesst für landwirtschaftlich nutzbare Flächen in der Bauzone nach Ablauf einer bestehenden LPG Pachtperiode oder bei Neuverpachtung schriftliche Pachtverträge nach OR ab. Die Pachtbedingungen sind Fallweise vom Burgerrat festzulegen, im Minimum sind die zwingenden Vorschriften des OR einzuhalten.

Pachtdauer LPG Pacht

**Art. 14** Die Erstpachtperiode bei der LPG Pacht beträgt 6 Jahre. Erfolgt bei der LPG Pacht keine Kündigung, so erneuert sich die Pachtdauer stillschweigend um 6 Jahre. Der Burgerrat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Erreichen des AHV-Alters, Landabtausch 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. Auf Verlangen der Burgergemeinde müssen bisherige Pächter nachweisen, dass sie nach wie vor die Bedingungen nach Art. 4 vorstehend erfüllen. Sofern die Bedingungen von Art. 4 nicht mehr erfüllt werden, hat der Burgerrat die Pacht auf den nächstmöglichen Termin zu künden oder eine entsprechende Auflösungsvereinbarung zu treffen.

Pachtjahr LPG Pacht

**Art. 15** Das Pachtjahr dauert vom 1. Oktober bis 30. September

Pachtzins

**Art. 16** <sup>1</sup> Der Burgerrat setzt den Pachtzins nach ortsüblichen Normen fest. Die Bewertung erfolgt auf Basis der bereinigten Bodenpunkten.

<sup>2</sup> Die Pachtzinse werden jeweils auf den 30. September des Nutzungsjahres fällig.

Altersgrenze

**Art. 17** Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen der Altersgrenze eines Pächters nicht mit dem Ende einer Pachtperiode zusammenfällt, 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.

Pächter, welche nach Art. 4 Abs. 4 der Direktzahlungsverordnung die Bewirtschaftung übertragen, gelten als Härtefall.

Ordentliche Kündigung LPG Pacht	<b>Art. 18</b> <sup>1</sup> Die Kündigung hat schriftlich und eingeschrieben zu erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr. Die Kündigung muss spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze des Empfängers sein.
Vorzeitige Kündigung der LPG Pacht	<sup>2</sup> Pächter, welche die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht oder dieses Reglements verletzen, kann der Burgerrat das Pachtverhältnis auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate (Art. 17 + 21 LPG). Sie verlieren auch den Anspruch auf zukünftige Zuteilungen.

## Bewirtschaftung des Pachtlandes

Bewirtschaftung	<b>Art. 19</b> Der Pächter verpflichtet sich, das Land ordnungsgemäss nach den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige, umweltgerechte und den heutigen Verhältnissen angepasste Bewirtschaftung und durch eine angemessene Düngung und Unkrautbekämpfung.
Flurwege	<b>Art. 20</b> <sup>1</sup> Beschädigungen an Flurwegen Flurstrassen sind durch den Pächter unverzüglich zu beheben. Das Bankett entlang der Wege muss vom Wegstein oder Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen. Die auf den Weg geschleppte Erde ist wieder zurückzuziehen. Nötige Instandstellungskosten für Wege und das Bankett gehen zu Lasten des Pächters.
Unterhalt	<sup>2</sup> Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind die Marchsteine, Drainageleitungen, Bewässerungsschächte, Baume und Wege besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Für Kosten haftet der Pächter.
Obstbäume	<b>Art. 21</b> Besondere Sorgfalt wird für die den Flurwegen entlang gepflanzten Bäumen gefordert. Bei den Baumreihen ist ein Grünlandstreifen von 9 Meter obligatorisch. Bei Einzelbäumen ist eine Grünfläche im Radius von mindestens 5 Meter obligatorisch. Die Grünflächen sind mindestens zweimal im Jahr zu schneiden oder zu mulchen. Wird ein Baum ohne Einwilligung des Burgerrates entfernt oder beschädigt, wird der Pächter nach Reglement gebüsst und der Baum wird auf seine Kosten ersetzt. Der Burgerrat bestimmt, welche alten und abgehenden Bäume gefällt werden. Die Nutzung der Bäume und das Holz von abgehenden Bäumen bleiben der Burgergemeinde vorbehalten. Verzichten sie darauf, kann der Pächter darüber verfügen. Die Burgergemeinde Oberbipp behält sich das Recht vor, neue Bäume zu pflanzen.
Schadenersatz	<b>Art. 22</b> Für die den Pächtern entstandene Schäden beim Fällen der Bäume oder bei Strassenarbeiten werden keine Vergütung geleistet.

## Weitere Bestimmungen

- Härtefälle** **Art. 23** Für Härtefälle, die sich aus diesem Reglement ergeben, kann der Burgerrat Ausnahmen gestatten.
- Landabtausch** **Art. 24** <sup>1</sup> Eine vorübergehende Nutzung („Kurzpacht“ oder „Herbstpacht“) ist nicht erlaubt. Innerhalb der Gemeinde ist der Landabtausch aus Gründen der Fruchtfolge erlaubt. Sie ist dem Burgerrat in jedem Fall frühzeitig vor dem Abtausch schriftlich zu melden. Landabtausch mit einem Bewirtschafter ausserhalb der Gemeinde Oberbipp kann nur durch schriftliche Zustimmung des Burgerrates stattgegeben werden.  
<sup>2</sup> Landabtausch von Pachtflächen der Burgergemeinde Oberbipp untereinander im Sinne der besseren Arrondierung kann der Burgerrat nach Gesuch der betreffenden Landwirte genehmigen.
- Mahnungen** **Art. 25** Pächter die ihre Pachtzinse verspätet zahlen oder zum ersten Mal gegen die Bewirtschaftungsauflagen verstossen, werden vom Burgerrat schriftlich ermahnt. Für Mahnungen jeder Art wird eine Gebühr von CHF 100.00 erhoben.
- Bussen oder vorzeitige Kündigung** **Art. 26** Pächter, die gegen die Auflagen dieses Pachtreglements wiederholt verstossen, werden vom Burgerrat mit CHF 100.00 bis CHF 1'000.00 gebüsst oder bei schwerer Pflichtverletzung und/oder aus wichtigen Gründen unzumutbarer Erfüllung des Vertrages wird die Pacht vorzeitig gemäss Art. 18 Abs. 2 gekündigt.
- Vorgehen bei Streitigkeiten** **Art. 27** Streitigkeiten, die aus diesem Reglement und den Pachtverträgen entstehen, sind durch den Burgerrat unter Einbezug eines Sachverständigen beizulegen. Über Streitigkeiten, die der Burgerrat nicht beilegen kann, entscheidet der Richter am Ort.

## Schlussbestimmungen

- Inkrafttreten** **Art. 28** Der Burgerrat bestimmt und publiziert den Zeitpunkt des Inkrafttretens. Dieses Reglement tritt per 01.01.2018 in Kraft.
- Aufhebung bestehender Vorschriften** **Art. 29** Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden alle widersprechenden Bestimmungen der Burgergemeinde, insbesondere das Nutzungs- und Pachtreglement der Burgergemeinde vom 1. Januar 2006 aufgehoben.
- Übergangsbestimmung** **Art. 30** Der Burgerrat passt die Pachtlandverteilung laufend bei entsprechenden Vakanzen diesem Reglement an.
- Pachtvertrag** **Art. 31** Dieses Pachtreglement stellt einen integralen Bestandteil des Pachtvertrages dar.

*Pachtreglement der Burgergemeinde Oberbipp*

---

Dieses Reglement ist anlässlich der Burgerversammlung vom 8. Dezember 2017 beschlossen worden und tritt am 1. Januar 2018 in Kraft.

Im Namen der Burgergemeinde Oberbipp

Der Präsident:  
René Obi-Sollberger

Der Burgerschreiber:  
Adrian Spielmann-Bongni

  
.....

  
.....

## Auflagezeugnis

Der Burgerschreiber hat dieses Reglement vom 7. November 2017 bis 7. Dezember 2017 (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) bei der Burgerschreiberei öffentlich aufgelegt. Er gab die Auflage im amtlichen Anzeiger Nr. 44 vom 2. November 2017 bekannt.

Oberbipp, 8. Dezember 2017

Der Burgerschreiber:  
Adrian Spielmann-Bongni



## **Anhang I zum Pachtreglement**

### **Zuteilungskriterien für die Neuzuteilung von Pachtflächen**

#### **1. Grundsätze**

- 1.1. Der Pachtgegenstand** (flächenmässig) bleibt gewahrt, insofern die Bedingungen des Pachtreglements und des Pachtvertrages erfüllt sind. Das zugeteilte Pachtland wird in der Regel bei einer Übertragung des landwirtschaftlichen Betriebes innerhalb der Familie (analog den erbrechtlichen Zuweisungsansprüchen im Bäuerlichen Bodenrecht, BGG, SR 211.412.11) auf den neuen Pächter übertragen. Der Burgerrat kann jedoch nach Bedarf zur Arrondierung eine Umteilung der Parzellen vornehmen. Der Burgerrat entscheidet abschliessend über die Neuzuteilung.
- 1.2. Bei einer Zuteilung** wird jeweils höchstens eine Parzelle dem gleichen Pächter zugeteilt. Sind gleichzeitig mehrere Parzellen zu verteilen, werden sie an verschiedene Gesuchsteller zugewiesen. Mit der Zuteilung wird jeweils im Gespräch mit den Pächtern versucht, durch Abtausch die Pachtlandarrondierung für den einzelnen Pächter zu verbessern.
- 1.3. Neuzuteilungen** erfolgen nur, wenn der Pachtvertrag mindestens über die ordentliche Pachtdauer von zurzeit 6 Jahren abgeschlossen werden kann. Bei einem fest stehenden Generationenwechsel kann der Burgerrat den Betriebsübernehmer als Gesuchsteller durch den Betriebsübergeber ersetzen.