

# **Pachtreglement der Burgergemeinde**

**Arch**

## **Allgemeines**

### **Artikel 1**

#### **Zweck**

Das Pachtreglement regelt die Verpachtung, die Bewirtschaftung und den Unterhalt des gesamten Kulturlandes.

Als Pachtland wird das sich im Besitze der Burgergemeinde befindende Kulturland verstanden.

### **Artikel 2**

#### **Grundsatz**

Die Burgergemeinde Arch als Eigentümerin verpachtet das Kulturland zur landwirtschaftlichen Nutzung.

In ausserordentlichen Fällen kann der Burgerrat auch eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung bewilligen. Vorbehalten bleiben die baurechtlichen Bestimmungen.

Die Pachtlandparzellen sind durch den Burgerrat nach Möglichkeit so einzuteilen, dass eine rationelle Bewirtschaftung nach den heutigen Grundsätzen möglich ist.

### **Artikel 3**

#### **Gesetzliche Grundlagen**

Als Grundlage für die Verpachtung des Kulturlandes gelten die gesetzlichen Bestimmungen:

- im Obligationenrecht über die Pacht,
- des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG),
- des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB),
- der Verordnung vom 11. Februar 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses, Stand am 1. September 2008,
- das Organisationsreglement der Burgergemeinde Arch vom 16. Juni 2003 (Genehmigung Burerversammlung).

## Artikel 4

Pachtverträge

Mit den Pächtern sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen.

## Artikel 5

Unterpacht

Unterpacht ist grundsätzlich untersagt. In Ausnahmefällen (z.B.: bei Landabtausch zur Vermeidung von Fruchtfolgeproblemen, Krankheit des Pächters) kann der Burgerrat eine vorübergehende Unterpacht bewilligen.

## Artikel 6

Pachtdauer,  
Kündigungsfrist,  
Fortsetzungsdauer

Die Verpachtung des Kulturlandes erfolgt auf eine Dauer von 6 Jahren, jedoch höchstens bis zum 65. Altersjahr des Pächters. Der Burgerrat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Landabtausch, Bauland, bei Erreichung der Altersgrenze usw.) mit der Zustimmung des Amtes für Landwirtschaft des Kantons Bern kürzere Pachtdauern zu vereinbaren.

Zudem kann der Burgerrat in Ausnahmefällen (z.B.: Pächter hat das 65. Altersjahr erreicht, Nachfolger ist noch in Ausbildung) auf Gesuch hin, auch einem Pächter, der das 65. Altersjahr erreicht hat, eine Weiterpacht bewilligen.

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

- das Pachtverhältnis vor dem Erreichen des 65. Altersjahres auf den gesetzlichen Termin hin gekündigt wird,
- ab diesem Termin bis zum erreichen des 65. Altersjahres einen Pachtvertrag mit reduzierter Dauer abgeschlossen wird,
- dieser Pachtvertrag mit verkürzter Pachtdauer vom Amt für Landwirtschaft des Kantons Bern genehmigt wird.

Vor Ablauf der Pachtdauer, das heisst drei Monate vor dem einjährigen Kündigungstermin, muss der Pächter dem Burgerrat folgende Unterlagen vorlegen:

1. Aktueller Nachweis für den Erhalt von Direktzahlungen.
2. Bei ausserbetrieblicher Tätigkeit: Bestätigung des Arbeitgebers über den Beschäftigungsgrad.

Falls dem Burgerrat obige Nachweise vor dem ordnungsgemässen Kündigungstermin nicht vorliegen, wird die Pacht gekündigt.

Liegt von keiner Seite eine Kündigung vor, so läuft die Pacht jeweils stillschweigend auf 6 Jahre weiter.

Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr.

## **Kreis der Pächter**

### **Artikel 7**

*Wer kann Pachtland pachten?*

Bei der Verpachtung von Land sind folgende Grundsätze anzuwenden:

- Das Kulturland der Burgergemeinde Arch kann ab dem 1. November 2015 nur noch an Landwirte, deren Betriebszentrum in der Gemeinde Arch liegt und die berechtigt sind für den Erhalt von Direktzahlungen, verpachtet werden.
- Pachtberechtigter Landwirt für Pachtland ist, wer durch seine ausserbetrieblichen Tätigkeiten einen Beschäftigungsgrad von 60 % nicht übersteigt.  
Eine Beurteilung des Beschäftigungsgrades einer ausserbetrieblichen Tätigkeit kann nur am Ende bzw. zu Beginn einer Pachtperiode erfolgen. Die Beurteilung und der Vollzug liegen beim Burgerrat. Dieser kann die dazu notwendigen Unterlagen beim Pächter einfordern. In Zweifelsfällen kann der Burgerrat mit einem Pächter einen Pachtvertrag auch mit verkürzter Pachtdauer abschliessen. Der Vertrag mit verkürzter Pachtdauer ist aber nur gültig wenn das Amt für Landwirtschaft der Reduktion der Pachtdauer zustimmt.
- Der Burgerrat kann Landwirte von der Pacht von Kulturland ausschliessen, wenn sie eigenes Kulturland freiwillig verkaufen oder verpachten.

## **Verpachtung von frei werdendem Kulturland**

### **Artikel 8**

*Ausschreibung*

Frei werdendes Kulturland wird im Kreis der pachtberechtigten Landwirte ausgeschrieben.

### **Artikel 9**

*Bewerbung*

Berechtigte Landwirte, die sich für die Pacht interessieren, haben ihre schriftliche Bewerbung bis zu einem vom Burgerrat festgelegten Termin an den Burgerrat einzureichen.

In dieser Bewerbung müssen folgende Fragen zwingend beantwortet werden:

- a) Landwirtschaftliche Nutzfläche
  - b) Anteil Eigenland/Pachtland
  - c) Beschäftigungsgrad ausserhalb der Landwirtschaft
  - d) Nachweis für Erhalt von Direktzahlungen
- Ergänzende Unterlagen können vom Burgerrat angefordert werden.

## Artikel 10

*Selbstbewirtschafter* Grundsätzlich wird frei werdendes Kulturland nur an selbstbewirtschaftende Landwirte verpachtet. Selbstbewirtschafter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bewirtschaftet und das landwirtschaftliche Gewerbe selber leitet (Art. 9 BGBB). Im übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 11 dieses Reglements.

## Artikel 11

*Zuteilung* Die Neuzuteilung von frei werdendem Land wird durch den Burgerrat nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche
- bisherige Pachtlandfläche
- Arrondierung

Allfällige Gesuche um Abtausch einer Parzelle sind schriftlich an den Burgerrat zu richten. Dieser entscheidet über das Gesuch. Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein. Mehrere Betriebe desselben Bewirtschafters gelten als einen Betrieb.

Anerkannte Betriebsgemeinschaften, wo zwei oder mehrere Betriebe vorliegen, gelten als unabhängige Einzelbetriebe, s. auch Artikel 7. Generationengemeinschaften oder Gebrüdergemeinschaften, wo nur ein Betrieb vorhanden ist, gelten als ein Betrieb.

Die Anerkennung der Betriebsgemeinschaft durch das Amt für Landwirtschaft des Kantons Bern muss auf Verlangen des Burgerrates vorgelegt werden.

## Pachtzins

### Artikel 12

*Festlegung* Der Burgerrat setzt den Pachtzins nach den ortsüblichen Normen fest. Als Grundlage gelten die Richtlinien des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses.

Werden die Grundlagen für die Schätzung oder die Ansätze für die Bemessung geändert, erfolgt eine Anpassung des Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr.

### Artikel 13

*Fälligkeit* Die Pachtzinse werden jeweils auf den 31. Oktober fällig. Sie sind bis spätestens am 30. November des entsprechenden Jahres zu bezahlen. Nach diesem Termin kann ein Verzugszins verrechnet werden.

Zudem kann der Burgerrat den Pächter schriftlich darauf aufmerksam machen, dass das Pachtverhältnis innerhalb einem Zeitintervall von 6 Monaten aufgelöst wird, wenn der ausstehende Pachtzins nicht bis dahin bezahlt werde.

## **Pachtauflösung**

### **Artikel 14**

#### *Kündigung*

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

Ausnahmen davon sind nur möglich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und gemäss Art. 6 dieses Reglements.

In einer Generationengemeinschaft wo der Vater das 65. Altersjahr vollendet hat und der Sohn ausserhalb des Betriebes einen Beschäftigungsgrad von mehr als 60 % aufweist, muss die Burgergemeinde das Pachtverhältnis auf die nächste Pachtperiode hin kündigen.

## **Bewirtschaftung des Kulturlandes**

### **Artikel 15**

#### *Pflege, Einschränkungen*

Jeder Pächter ist verpflichtet, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bodenbearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung. Zudem haben die Pächter die Bestimmungen der Stoffverordnung einzuhalten.

Der Burgerrat kann, wenn notwendig, Einschränkungen in der Bewirtschaftung und andere Auflagen im Pachtvertrag regeln. Bei Vernachlässigung des Pachtobjektes hat der Burgerrat den fehlbaren Pächter mit einem eingeschriebenen Brief zu warnen. Im Wiederholungsfall ist der Burgerrat berechtigt, das Pachtverhältnis mit dem Pächter des vernachlässigten Grundstückes auf das nächste Pachtjahr zu kündigen.

### **Artikel 16**

#### *Drainage*

Auf Gesuch hin, kann der Burgerrat einem interessierten Pächter die Erstellung von Drainagen, Wasserlöchern und Wasserleitungen zum Bewässern der Kulturen bewilligen; vorbehalten bleiben die baurechtlichen Bestimmungen. Die Kosten müssen aber vom Pächter übernommen werden. Bei Pachtlandabgabe oder bei Landabtausch gelten dieselben Bestimmungen wie bei Fahrnisbauten (vgl. Art. 20).

## **Artikel 17**

*Pflanzenbauliche Massnahmen und mehrjährige Kulturen*

Der Burgerrat kann den Pächtern auf Gesuch hin bewilligen, an den pflanzenbaulichen Massnahmen des Bundes (Extensivierung, Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen, Grünbrache, Chinaschilf, usw.) mitzumachen.

Auf Gesuch hin, kann der Burgerrat auch eine Bewilligung für mehrjährige Kulturen (z.B.: Obstanlage) gewähren.

Unter der Voraussetzung, dass das Pachtverhältnis aus irgend einem Grund vor Ablauf einer normalen Abschreibungs- und Nutzungsdauer von mehrjährigen Kulturen aufgelöst wird, und kein anderer Landwirt bereit ist, die Parzelle zu pachten, hat der abtretende Pächter oder seine Erben kein Anrecht, auf eine Entschädigung von der Burgergemeinde für den Zeitwert der mehrjährigen Kultur.

## **Bewirtschafterwechsel**

### **Artikel 18**

*Bewirtschafterwechsel*

Uebergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Bewirtschaftung (Kauf oder Pacht) so hat der Uebernehmer mindestens 3 Monate vor Beginn der Uebernahme ein schriftliches Gesuch an den Burgerrat zu richten, wenn der Uebernehmer das Pachtland der Burgergemeinde weiterbewirtschaften will. Der Burgerrat entscheidet innert 3 Monaten, ob dem Gesuch entsprochen werden kann.

## **Unterhalt**

### **Artikel 19**

*Unterhalt*

Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind die Marchsteine, Drainageanlagen, Bewässerungsschächte und Wege besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Für die Kosten haften die Pächter. Verschmutzte Wege sind zu reinigen. Das Weggras ist zu schneiden. Das Bankett entlang der Wege muss vom Wegstein oder Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen. Das Bankett darf nicht umgepflügt werden.

## **Weitere Bestimmungen**

### **Artikel 20**

*Bestimmungen bei Fahrnisbauten*

Für Fahrnisbauten auf Pachtland wird die Zustimmung vom Burgerrat erteilt, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- der Gesuchsteller hat keine Möglichkeit, auf einer eigenen Parzelle die Fahrnisbauten zu errichten,

- das ordentliche Baubewilligungsverfahren muss nach den kantonalen Bauvorschriften und nach dem Gemeindebaureglement eingehalten werden,
- der Bau muss mit der landwirtschaftlichen Nutzung des Pachtgrundstückes verbunden sein.

Die Bewilligung erlischt mit der Auflösung des Pachtverhältnisses. Für zweifelhafte und nicht zweckentsprechende Bauvorhaben kann der Burgerrat die Zustimmung verweigern.  
Für die Festsetzung allfälliger Gebühren, Ersatzleistungen und Liegenschaftskosten ist der Burgerrat zuständig.

Die Investitionskosten, der ordentliche Unterhalt und die Hauptreparaturen gehen zu Lasten der Pächter.

Wenn das Pachtverhältnis mit Fahrnisbauten aufgelöst wird und der Burgerrat nicht die Eliminierung der Baute verlangt, kann der neue Pächter das Objekt vom abtretenden Pächter erwerben.

### **Artikel 21**

#### *Aufsicht*

Zuständig für die Handhabung dieses Reglementes ist der Burgerrat.

### **Artikel 22**

#### *Haftbarkeit*

Für Beschädigungen an Bewässerungsschäften, Wegen, Drainagen, usw. ist der Pächter haftbar. Ebenso bei Landschäden, die aus unsachgemässer Bewirtschaftung oder durch Dritte entstehen.

### **Artikel 23**

#### *Rechte und Lasten*

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten auf den Pächter über, soweit sie für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind.

## **Schlussbestimmungen**

### **Artikel 24**

#### *Unterzeichnung der Pachtverträge*

Die Pächter haben die Pachtverträge der Burgergemeinde Arch persönlich zu unterzeichnen. Mit der Unterzeichnung der Verträge erklären sie sich mit den Bestimmungen dieses Reglementes einverstanden.

### **Artikel 25**

*Aufhebung* Durch dieses Pachtreglement werden alle bisherigen reglementarischen Bestimmungen, namentlich das Pachtreglement vom 16. Juni 2003 aufgelöst.

### **Artikel 26**

*Revisions-möglichkeit* Dieses Reglement kann jederzeit ganz oder teilweise durch die Burgergemeindeversammlung abgeändert werden, wenn die absolute Mehrheit der Anwesenden dies beschliesst.

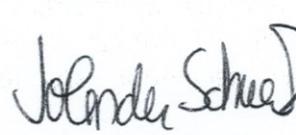
### **Artikel 27**

*Inkrafttreten* Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Burgergemeindeversammlung am 1. November 2015 in Kraft.

Die Versammlung vom 1. Dezember 2014 nahm dieses Reglement mit der Teilrevision an.

BURGERGEMEINDE ARCH

Die Präsidentin:



Jolanda Schwab

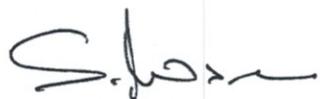
Sandra Moser

### **Auflagezeugnis:**

Die Sekretärin hat dieses Reglement vom 16. Mai 2003 bis 16. Juni 2003 im Gemeindezentrum Arch (Gemeindeverwaltung Arch) öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im Anzeiger für das Amt Büren Nr. 20 vom 15. Mai 2003 bekannt.

Arch, 16. Juni 2003

Die Sekretärin:



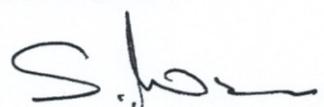
Sandra Moser

### **Auflagezeugnis Teilrevision im 2014**

Die Sekretärin hat dieses Reglement vom 31. Oktober 2014 bis 1. Dezember 2014 im Gemeindezentrum Arch (Gemeindeverwaltung Arch) öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im Anzeiger für das Amt Büren Nr. 44 vom 30. Oktober 2014 bekannt.

Arch, 1. Dezember 2014

Die Sekretärin:



Sandra Moser