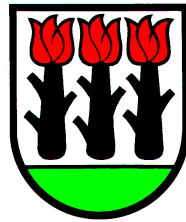


**Einwohnergemeinde  
Niederried b. Kallnach**



**Pachtreglement**  
(Teilrevision 01.01.2010)

# 1. Pachtlandzuteilung

## Art. 1 Zweck und Grundsatz

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

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 und die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses vom 11. September 1987.

## 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.

Wird Gemeindeland zur Neuverpachtung frei, erfolgt die Bekanntmachung an alle berechtigten Landwirte mit einem Schreiben.

## Art. 3 Die durchschnittlich zuteilbare Fläche pro Betrieb

Die durchschnittlich zuteilbare Fläche pro Betrieb berechnet sich aus der Fläche des an alle Landwirte verpachteten Kulturlandes geteilt durch die Anzahl Landwirtschaftsbetriebe mit mehr als 8 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (vgl. Anhang 1). Die durchschnittlich zuteilbare Fläche kann bei sich ändernden Umständen auf Antrag der Wegkommission durch den Gemeinderat neu festgelegt werden.

## Art. 4 Losungsberechtigte Landwirte

Gemeindepachtland erhalten nur Selbstbewirtschafter im Sinne von Art. 9 (vgl. Anhang 2) der Definition des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) bis zum 65. Altersjahr:

---

- a) die ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Niederried haben, und
- b) die auf eigene Rechnung einen Betrieb von mindestens 8 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche führen, und
- c) deren Betriebe nach den Bestimmungen der Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft vom 7. Dezember 1998 mindestens 0.5 Standardarbeitskräfte aufweisen, und
- d) die bezüglich Ausbildung die Bedingungen für den Bezug von Direktzahlungen erfüllen, und
- e) die mindestens 50 % der für die Bewirtschaftung erforderlichen Arbeiten durch betriebseigene Arbeitskräfte ausführen.

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 Pachtverlängerung gewähren.

#### **Art. 5 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. 6 Neuverpachtung**

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

#### **Art. 7 Verfahren für die Zuteilung und Zuteilungsversammlung**

Bewerber, die noch nicht über die durchschnittlich zuteilbare Fläche nach Art. 3 verfügen, und die die Anforderungen nach Art. 4 erfüllen, gelten als anspruchsberechtigte Bewerber.

---

Je nach Fläche, Anzahl Parzellen und weiterer Eigenschaften der zu verteilenden Grundstücke lädt die Wegkommission alle oder einen Teil der anspruchsberechtigten Bewerber schriftlich zu einer Zuteilungsversammlung ein. Wird nur ein Teil der anspruchsberechtigten Bewerber eingeladen, so haben diese aus den tiefsten Rängen Vorrang.

- a) Die Rangfolge eines anspruchsberechtigten Bewerber entspricht der Fläche des gepachteten Gemeindelandes. Landwirte, die über die kleinste Fläche verfügen, haben den tiefsten Rang.
- b) An der Zuteilungsversammlung werden die Parzellen ausgelost oder auf Vorschlag der Wegkommission, bei Einstimmigkeit der anwesenden Bewerbern, zugeteilt. Ein anspruchsberechtigter Bewerber kann sich durch eine Person mit Vollmacht vertreten lassen.
- c) Unter Bewerbern, welche Pachtland ausgelost haben, besteht die Möglichkeit zum sofortigen Landabtausch.
- d) Hat ein anspruchsberechtigter Bewerber durch die Zuteilung oder Verlosung eine Parzelle von 1 Hektare und mehr erhalten, scheidet er an dieser Versammlung aus, bis alle anderen anwesenden anspruchsberechtigten Bewerber auch diese Fläche erhalten haben.

#### **Art. 8    Übernahme von Gemeindeland bei Betriebsübergaben an *Ehegatten Söhne, Töchter und an Dritte***

Übergibt ein Inhaber einen landwirtschaftlichen Betrieb, der teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, seinem Ehegatten, 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. 4, hat der Übernehmer Anspruch auf die vom Übergeber bis anhin gepachteten Flächen.

Übergibt ein Inhaber einen landwirtschaftlichen Betrieb, der teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer dritten Person zur Betriebsführung, so kann der Übernehmer des landwirtschaftlichen Betriebes ein Gesuch um Übernahme des Gemeindelandes einreichen.

Auf Antrag der Wegkommission entscheidet der Gemeinderat innerhalb von 3 Monaten über die Neuverpachtung des Gemeindelandes.

#### **Art. 9    Verpachtung und Verkauf von eigenem Land**

Pächter von Gemeindeland haben dieses auf die nächste Pachtperiode zurückzugeben, sobald sie eigenes Kulturland 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. 10 Flächen**

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

### **Art. 11 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 darf nur Wiesland angebaut werden.

Weggras-Streifen dürfen nicht aufgebrochen werden.

### **Art. 12 Milchkontingent**

Nach der Aufhebung der Milchkontingentierung auf den 01. Mai 2009 bestehen keine Milchkontingente mehr.

### **Art. 13 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. 14 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 sie bewilligt hat“. Das Gesuch ist spätestens 3 Monate nach dem Antritt der Pacht einzureichen.

#### **Art. 15 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 genehmigt wird.

#### **Art 16 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 17 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 18 Festlegung des Pachtzinses

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

### Art 19 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 20 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, Bewirtschaftungs-beschränkungen 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 21 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.

---

**Art 22    Feuern auf Moosboden**

Auf Moosboden dürfen keine Mottfeuer *entzündet* werden.

**Art 23    Schadenersatz**

Für entstehenden Schaden beim Fällen von Bäumen oder bei Strassenarbeiten usw. entscheidet auf Antrag der Wegkommission der Gemeinderat von Fall zu Fall über eine eventuelle Entschädigung.

**6.        Weitere Bestimmungen****Art 24    Härtefälle**

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

**Art 25    Unterpacht**

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

Stellt der Pächter ein gepachtetes Grundstück einem Dritten kurzfristig zur Verfügung für eine landw. Zwischennutzung mit einer Zweitkultur, so ist dies keine Unterpacht.

**Art 26    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.

Für die Anfechtung allfälliger Beschlüsse und Verfügungen des Gemeinderates (und anderer Gemeindeorgane) gelten die Bestimmungen des Gemeindegesetzes und des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG).

---

## 7. Inkrafttreten

### Art 27 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt auf den 01. November 1997 in Kraft. Die Teilrevision tritt auf den 01. Januar 2010 in Kraft.

Das vorliegende Reglement wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 04. Dezember 2009 einstimmig angenommen.

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Die Sekretärin

B. Stauffer A. Nyffenegger

### Auflagezeugnis

Die Teilrevison mit Anhang I und II hat vom 30. Oktober bis zum 04. Dezember 2009 in der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Die Auflage- und Einsprachefrist wurde im Amtsanzeiger Nr. 44 vom 30. Oktober 2009 publiziert.

Einsprachen sind während der gesetzlichen Auflagefrist keine eingelangt.

Niederried b.K., 01. Januar 2010

Die Gemeindeschreiberin:

A. Nyffenegger

---

## Anhang 1

### Durchschnittlich zuteilbare Fläche

An Landwire verpachtetes Kulturland ..... Hektaren

Anzahl Landwirtschaftsbetriebe mit mehr als 8 ha  
landwirtschaftlicher Nutzfläche ..... Betriebe

#### Durchschnittlich zuteilbare Fläche:

..... Aren : ..... Betriebe = ..... **Aren pro Betrieb**  
=====

## Anhang 2

### Art. 9 BGG, Selbstbewirtschafter

1. Selbstbewirtschafter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und das landwirtschaftliche Gewerbe persönlich leitet.
2. Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeit besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig ist, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und das landwirtschaftliche Gewerbe persönlich zu leiten.

Kommentar zum Art. 9 in: „Das bäuerliche Bodenrecht“ von Christoph Bandli et al. Herausgeber und Verlag: Sekretariat des Schweizerischen Bauernverbandes, Brugg, 1995, Seiten 201 bis 218 von Eduard Hofer

## Anhang 3

### Zuständige Amtsstelle für kürzere Pacht dauern und Pachtzinskontrolle

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