

# Einwohnergemeinde Safnern



# Pachtverordnung

# Pachtverordnung

---

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Safnern beschliesst, gestützt auf Art. 16 der Gemeindeordnung vom 16.06.2000, folgende Pachtverordnung der Gemeinde Safnern.

## Allgemeine Bestimmungen

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

Zweck	<b>Art. 1</b> Diese Verordnung regelt die Verteilung und Verpachtung des Kulturlandes der Gemeinde Safnern.
Grundsatz	<b>Art. 2</b> <sup>1</sup> Die Einwohnergemeinde Safnern, als Eigentümerin, verpachtet das Kulturland zur landwirtschaftlichen Nutzung.  <sup>2</sup> In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat auch eine andere Nutzung als die landwirtschaftliche verlangen oder bewilligen.  <sup>3</sup> Die Pachtparzellen sind durch den Gemeinderat nach Möglichkeit so einzuteilen, dass eine rationelle Bewirtschaftung möglich ist.
Gesetzliche Grundlagen	<b>Art. 3</b> <sup>1</sup> Die vorliegende Verordnung stützt sich auf folgende Grundlagen: <ul style="list-style-type: none"><li>• das Obligationenrecht vom 30.03.1911 (Stand am 01.01.2016),</li><li>• das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 04.10.1991 (Stand am 01.01.2014),</li><li>• das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 04.10.1985 (Stand am 01.01.2014),</li><li>• Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht (BPG) des Kantons Bern vom 21.06.1995 (Stand am 01.01.2013),</li><li>• die Pachtzinsverordnung vom 11.02.1987 (Stand am 01.09.2008).</li></ul> <sup>2</sup> Für die in der Verordnung nicht festgelegten oder fehlenden Bestimmungen gelten die Regelungen entsprechend den übergeordneten Grundlagen gemäss Absatz 1.
Pachtverträge	<b>Art. 4</b> Es sind schriftlich Pachtverträge abzuschliessen. Als Mustervertrag kann das Formular „Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke“ des Schweizerischen Bauernverbandes verwendet werden. Download: <a href="http://www.vol.be.ch/vol/de/index/landwirtschaft/landwirtschaft-/boden-pacht/pachtrecht">http://www.vol.be.ch/vol/de/index/landwirtschaft/landwirtschaft-/boden-pacht/pachtrecht</a>
Zuständigkeit für die Verpachtung	<b>Art. 5</b> Die Verpachtung des Gemeindelandes erfolgt durch den Gemeinderat.
Ausschreibung	<b>Art. 6</b> Wird Gemeindeland zur Neuverpachtung frei, erfolgt im Amtsanzeiger oder mit einem Schreiben an alle berechtigten Landwirte eine entsprechende Bekanntmachung.

Personen mit Anrecht auf Pachtland	<p><b>Art. 7</b> Gemeindeland erhalten nur Selbstbewirtschafter im Sinne der Definition des Bäuerlichen Bodenrechts, BGBB Art. 9 bis zum 62. Altersjahr. Berechtigte Landwirte, welche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ihren zivilrechtlichen <u>Wohnsitz</u> in der Gemeinde Safnern haben und</li> <li>• den <u>eidgenössischen Fähigkeitsausweis</u> als Landwirt oder Gemüsegärtner besitzen oder <u>mindestens 10 Jahre</u> den Betrieb selbständig geführt haben und</li> <li>• die Kriterien zum Bezug von Direktzahlungen erfüllt sind.</li> </ul>
Personen ohne Anrecht auf Pachtland	<p><b>Art. 8</b> Landwirte, welche nach Art. 7 berechtigt sind, aber</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das 62. Altersjahr erreicht haben, oder</li> <li>• minderjährig sind, oder</li> <li>• freiwillig eigenes Land verkaufen oder verpachten haben kein Anrecht auf eine Pacht.</li> </ul>
Gemeinschaftsbetriebe	<p><b>Art. 9</b> <sup>1</sup> Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein.</p> <p><sup>2</sup> Mehrere Betriebe desselben Bewirtschafters gelten als ein Betrieb.</p> <p><sup>3</sup> Von der zuständigen Behörde anerkannte Betriebsgemeinschaften mit zwei oder mehr Betrieben gelten als unabhängige Einzelbetriebe.</p> <p><sup>4</sup> Generationen- oder Gebrüdergemeinschaften gelten immer als ein Betrieb.</p>
Pachtdauer	<p><b>Art. 10</b> <sup>1</sup> Die Parzellen werden auf eine Dauer von mindestens 6 Jahren verpachtet. Unter bestimmten Bedingungen gemäss Art 11b verlängert sich dieser jeweils um weitere 6 Jahre.</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Erreichen des 65. Altersjahrs, 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.</p> <p><sup>3</sup> Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen des 65. Altersjahres eines Pächters nicht auf das Ende einer Pachtperiode erfolgt, ist der Gemeinderat besorgt, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Pachtverhältnis vor dem Erreichen der Altersgrenze auf den gesetzlichen Termin hin gekündigt wird,</li> <li>• von diesem Termin an bis zum Erreichen der Altersgrenze ein Pachtvertrag mit reduzierter Dauer abgeschlossen wird,</li> <li>• dieser Pachtvertrag mit reduzierter Pachtdauer vom Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern genehmigt wird.</li> </ul>
Verfahren für die Zuteilung von Pachtland	<p><b>Art. 11</b></p> <p><b>a) Neuzuteilung</b></p> <p><sup>1</sup> Berechtigte Landwirte, welche sich für Pachtland interessieren, haben ihre Bewerbung schriftlich bis zu einem vom Gemeinderat festgelegten Termin beim Gemeinderat einzureichen.</p>

<sup>2</sup> Der Gemeinderat prüft, ob der Gesuchsteller gemäss Pachtverordnung um Zuteilung einer Parzelle berechtigt ist.

<sup>3</sup> Die Neuzuteilung von frei werdenden Landparzellen wird nach folgenden Kriterien vorgenommen:  
Bewerber ohne oder mit dem kleinsten Anteil an Gemeindepachtland haben grundsätzlich den Vorrang. Dabei hat der Gemeinderat auf eine rationelle Bewirtschaftung zu achten.

<sup>4</sup> Befinden sich mehrere Bewerber in der gleichen Situation, entscheidet das LOS über die Zuteilung.

#### **b) Verlängerung der Pacht**

<sup>1</sup> 14 Monate vor Ablauf der Pachtdauer müssen sich die Pächter schriftlich für eine weitere Pachtdauer bewerben und gleichzeitig die gültigen SAK-Daten bekannt geben.

<sup>2</sup> Gilt der Pächter nach Art. 7 dieser Verordnung als berechtigt, verlängert sich der Pachtvertrag automatisch um weitere 6 Jahre. Andernfalls endet der Pachtvertrag und das Land wird gemäss Art. 11a neu zugeteilt.

<sup>3</sup> Wird 14 Monate vor Ablauf der Pachtdauer keine schriftlich Bewerbung eingereicht, kündigt der Gemeinderat das Pachtverhältnis auf Ende der Pachtperiode.

Kündigung

**Art. 12** Die Kündigung des Pachtvertrages ist gegenseitig auf Ende der sechsjährigen Pachtdauer - unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr - möglich.

Vorzeitige Kündigung

**Art. 13** Pächter, welche die Pachtbedingungen nicht befolgen oder ihre diesbezüglichen Pflichten nicht erfüllen oder verletzen, kann der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission die Landnutzung vorzeitig auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate (Art. 17 Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht, LPG)

Bewirtschaftung des Kulturlandes

**Art. 14** <sup>1</sup> Jeder Pächter ist verpflichtet, das Land ordnungsgemäss 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.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn notwendig, Einschränkungen in der Bewirtschaftung und andere Auflagen mit einer entsprechenden Zinsanpassung im Pachtvertrag regeln.

<sup>3</sup> Bei einer Vernachlässigung des Pachtobjektes hat der Gemeinderat den Pächter mit einem eingeschriebenen Brief zu verwarnen. Im Wiederholungsfall ist der Gemeinderat berechtigt, das Pachtverhältnis mit dem Pächter des vernachlässigten Grundstückes auf das nächste Pachtjahr hin zu kündigen.

<sup>4</sup> Bewilligungspflichtig sind Aufschüttungen und Erdverschiebungen jeder Art sowie das Pflanzen sämtlicher Dauerkulturen wie Chinaschilf, Obstbäume, Rhabarber.

Unterpacht / Landabtausch

**Art. 15** <sup>1</sup> Eine Unterpacht ist grundsätzlich untersagt.

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

<sup>3</sup> 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.

Bewirtschaftung und Unterhalt der Wege und Wegränder

**Art. 16** <sup>1</sup> Der Pächter hat für den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Gräben, festen Zäune, Drainageanlagen usw. zu sorgen. Der Grünstreifen entlang der Wege und Strassen muss vom Randstein oder dem Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen.

<sup>2</sup> Bezüglich Verunreinigung und Beschädigung der Strassen gilt in dieser Verordnung sinngemäss der Art. 67 des Strassengesetzes Abs. 1: wer eine Strasse übermässig verunreinigt und sie nicht sofort reinigt, trägt die Kosten der Reinigung.

<sup>3</sup> Der Pächter ist grundsätzlich berechtigt, in angemessener Weise an den pflanzenbaulichen Massnahmen des Bundes (Extensivierung, Schaffung von Ausgleichsflächen, Grünbrache usw.) mitzumachen. Er hat den Gemeinderat entsprechend zu orientieren.

Bewirtschafteterwechsel

**Art. 17** <sup>1</sup> Vor der Übernahme des Betriebes durch einen neuen Bewirtschafteter oder Besitzer ist ein schriftliches Gesuch um Übertragung der Pachtverträge an den Gemeinderat zu richten. Die Einreichfrist beträgt drei Monate. Der Gemeinderat entscheidet innerhalb von drei Monaten über das Gesuch.

<sup>2</sup> Übergibt ein Inhaber einen landwirtschaftlichen Betrieb, der teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, seinem Sohn oder seiner Tochter zur Betriebsführung, hat der Übernehmer bzw. die Übernehmerin Anrecht auf das Pachtland, das der Übergeber bis anhin bewirtschaftet hat, sofern der Übernehmer bzw. die Übernehmerin nach Art. 7 pachtberechtigt ist.

<sup>3</sup> Überträgt ein Pächter, der das 65. Altersjahr überschritten hat, die Bewirtschaftung des Betriebes auf seine Ehegattin bzw. auf seine Lebenspartnerin (Konkubinatin), 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 oder maximal 6 Jahre.

Pachtzins

**Art. 18** <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 BEKB verrechnet.

<sup>3</sup> Zudem wird der Pächter schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass das Pachtverhältnis innerhalb von 6 Monaten aufgelöst wird, wenn der ausstehende Pachtzins bis am 31. Januar nicht bezahlt wird.

Härtefälle

**Art. 19** Für Härtefälle, die sich aus dieser Verordnung ergeben, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

Streitigkeiten

**Art. 20** <sup>1</sup> Streitigkeiten, die aus dieser Verordnung und den Pachtverträgen entstehen, sind durch den Gemeinderat unter Einbezug eines Sachverständigen oder einer Schlichtungsstelle beizulegen.

<sup>2</sup> Über Streitigkeiten, die der Gemeinderat nicht beilegen kann, entscheidet der Richter am Ort des Pachtgegenstandes.

Widerhandlung

**Art. 21** Vorsätzliche Widerhandlungen gegen die Pachtverordnung haben eine Kündigung des Pachtlandes nach Art. 12 dieser Verordnung zur Folge.

Übergangs- und  
Schlussbestimmungen

**Art. 22** <sup>1</sup> Bisherige Pächter, welche die Anforderungen nach Art. 7 dieser Verordnung mit Inkrafttreten der Verordnung erfüllen, erhalten ab 01.01.2017 einen neuen Pachtvertrag über die bisher bewirtschafteten Flächen, wenn das Pachtverhältnis ausläuft.

<sup>2</sup> Pächter, welche die Anforderungen nach Art. 7 dieser Verordnung mit Inkrafttreten der Verordnung nicht erfüllen, wird das Land auf das Ende der laufenden Pachtdauer gekündigt.

## Schlussbestimmung

Inkrafttreten

**Art. 23** Diese Verordnung tritt auf den 1. Januar 2017 in Kraft.

Genehmigt durch den Gemeinderat am 2. Mai 2016.

Safnern, 2. Mai 2016

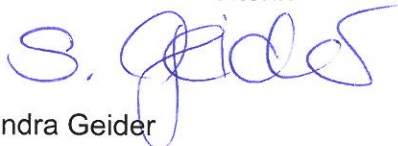
### EINWOHNERGEMEINDE SAFNERN

Der Präsident



Dieter Winkler

Die Gemeindeverwalterin



Sandra Geider

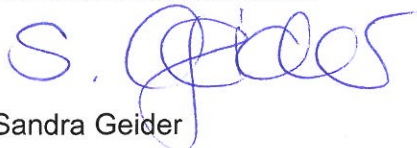
## **Publikation**

Die Gemeindeverwalterin hat das Inkrafttreten dieser Verordnung gemäss Art. 45 GV im Nidauer Anzeiger vom 9. Juni 2016 publiziert.

Safnern, 9. Juni 2016

### **Gemeindeverwaltung Safnern**

Die Gemeindeverwalterin



Sandra Geider