



Pachtreglement

der

Bürgergemeinde Lengnau

Zweck und Grundsatz

Art. 1

¹ Das Pachtreglement regelt die Verpachtung und Verteilung des Kulturlandes der Burgergemeinde Lengnau zur landwirtschaftlichen Nutzung.

² Das Kulturland wird grundsätzlich nur zur landwirtschaftlichen Nutzung oder für Pflanzgärten und / oder zur Kleintierhaltung verpachtet.

³ In Ausnahmefällen kann der Burgerrat Kulturland auch zu anderen Nutzungen verpachten; vorbehalten bleiben die baurechtlichen Bestimmungen.

⁴ Die Pachtlandparzellen sind durch den Burgerrat nach Möglichkeit so einzuteilen, dass eine rationelle Bewirtschaftung nach den heutigen Grundsätzen möglich ist.

⁵ Wo das Pachtreglement nichts anderes befindet, gilt das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht.

Gesetzliche Grundlagen

Art. 2

- Obligationenrecht vom 30. März 1911 (OR)
- Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG)
- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB)

Zuständiges Organ für die Verpachtung und Aufsicht

Art. 3

Die Verpachtung des Burgerlandes erfolgt durch den Burgerrat. Dieser ist auch für die Aufsicht und Handhabung dieses Reglements zuständig.

Pachtverträge

Art. 4

Es sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen, welche die Pächter persönlich zu unterzeichnen haben. Mit der Unterzeichnung der Verträge erklären sie sich mit den Bestimmungen dieses Reglements einverstanden.

Unterpacht

Art. 5

Die Unterpacht ist untersagt. In Ausnahmefällen kann der Burgerrat eine Unterpacht bewilligen.

Pachtdauer, Fortsetzungsdauer, Kündigungsfrist

Art. 6

¹ Die Pacht beginnt am 1. November und dauert jeweils 6 Jahre, jedoch höchstens bis zum 65. Altersjahr des Pächters.

² Der Burgerrat ist berechtigt, in besonderen Fällen (z.B. Landabtausch, Bauland, Erreichen der Altersgrenze, usw.) mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Amtsstelle kürzere Pachtdauern zu vereinbaren.

³ Eine Kündigung ist gegenseitig nur auf Ende der sechsjährigen Pachtdauer möglich. Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr. Erfolgt keine Kündigung vor dem 31. Oktober des 5. Pachtjahres, erneuert sich der Pachtvertrag jeweils stillschweigend um weitere sechs Jahre.

⁴ Der Burgerrat kann in Ausnahmefällen (z.B. Pächter hat das 65. Altersjahr erreicht und der Nachfolger ist noch in der Ausbildung) auf Gesuch hin, auch einem Pächter der das 65. Altersjahr erreicht hat, eine zeitlich begrenzte Weiterpacht bewilligen.

⁵ Weitere Ausnahmen bleiben gemäss LPG vorbehalten.

⁶ Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen des 65. Alterjahres eines Pächters nicht mit dem Ende einer Pachtperiode zusammenfällt, ist der Burgerrat besorgt dass:

- das Pachtverhältnis vor dem Erreichen des 65. Alterjahres auf den gesetzlichen Termin hin gekündigt wird,
- ab diesem Termin, bis zum Erreichen des 65. Altersjahres, ein Pachtvertrag mit reduzierter Pachtdauer abgeschlossen wird,
- dieser Pachtvertrag von der zuständigen kantonalen Amtsstelle genehmigt wird.

⁷ Bei einer Generationen- und Gebrüdergemeinschaft gilt das Alter des jüngeren Partners.

⁸ Auf das Pachtende muss das Land von allen Verträgen (z.B. Oekoflächen, Jaucheverträge, usw.) frei sein.

Kreis der Pächter

Art. 7

¹ Das Kulturland wird an Landwirte bzw. Nebenerwerbslandwirte (Selbstbewirtschafter), deren Betriebszentrum und Wohnsitz in der Gemeinde Lengnau liegt, verpachtet. Dabei ist eine rationelle Bewirtschaftung der Grundstücke unerlässlich.

² In Ausnahmefällen kann der Burgerrat Kulturland an Landwirte verpachten, deren Betriebszentrum und Wohnsitz ausserhalb der Gemeinde Lengnau liegt.

³ Der Burgerrat kann Landwirte von der Pacht von Kulturland ausschliessen, wenn sie eigenes Kulturland freiwillig verkaufen oder verpachten.

⁴ Schliessen sich bestehende Betriebe zu Betriebs- oder Betriebszweiggemeinschaften zusammen, so wird jeder Gemeinschaftler als selbständiger Landwirt betrachtet.

Ausschreibung und Zuteilung

Art. 8

¹ Es erfolgt keine öffentliche Ausschreibung. Gesuche für Pacht von Kulturland oder um Abtausch sind schriftlich an den Burgerrat zu richten. Dieser entscheidet abschliessend über Gesuche.

² Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächter sein. Mehrere Betriebe desselben Bewirtschafters gelten als ein Betrieb. Anerkannte Betriebsgemeinschaften, in welchen zwei oder mehrere Betriebe vorliegen, gelten als unabhängige Einzelbetriebe. Generationengemeinschaften oder Gebrüdergemeinschaften, in welchen nur ein Betrieb vorhanden ist, gelten als ein Betrieb.

Vorzeitige Kündigung

Art. 9

¹ Der Wegzug des Pächters aus der Gemeinde oder die Aufgabe der Landwirtschaft hat die Auflösung des Pachtverhältnisses auf den nächstfolgenden 31. Oktober zur Folge. Für allfällige Ausnahmen ist der Burgerrat zuständig.

² Die Pächter verpflichten sich, die Grenzen ihrer Pachtparzellen zu respektieren. Bei Zuwiderhandlung wird der Pachtvertrag gemäss Art. 17 LPG (Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht) vorzeitig gekündigt.

Bewirtschafterswechsel

Art. 10

Übergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum oder gepachtet ist, einer anderen Person zur Bewirtschaftung (Kauf oder Pacht), so hat der Übernehmer mindestens drei Monate vor Beginn der Übernahme ein schriftliches Gesuch an den Burgerrat zu richten, wenn er das Pachtland der Burgergemeinde Lengnau weiter bewirtschaften will. Der Burgerrat entscheidet innert drei Monaten, ob dem Gesuch entsprochen werden kann.

Pachtzins

Art. 11

¹ Der Burgerrat setzt den Pachtzins nach den ortsüblichen Normen fest. Als Grundlage gelten die Bestimmungen des LPG und der Pachtzinsverordnung (Rappen pro Bodenpunkt und Zuschläge).

² Werden die Grundlagen für die Bemessung geändert, erfolgt eine Anpassung des Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr.

³ Die Pachtzinse sind jährlich zum voraus auf den 31. Oktober fällig. Sie sind bis spätestens 31. Dezember des entsprechenden Pachtjahres zu bezahlen. Ausstände auf den 1. Januar werden unnachsichtig rechtlich eingefordert. Zudem wird ein Verzugszins verrechnet: Gesetzlicher Verzugszins gemäss Art. 104 OR, plus drei vom Hundert (3%). Nach Art. 21 LPG ist der Burgerrat als Verpächter berechtigt, bei nicht rechtzeitiger Bezahlung des Pachtzinses nach einer Frist von sechs Monaten das Pachtverhältnis aufzulösen.

Unterhaltskosten

Art. 12

¹ Die Bodenverbesserungsgenossenschaft Lengnau – Pieterlen – Mei-

nisberg ist gemäss Art. 23 des kantonalen Gesetzes über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen (VBWG) verpflichtet, ihre gemeinsamen Anlagen sachgemäss zu unterhalten. Zu diesem Zweck werden gestützt auf das Unterhaltsreglement periodisch für die unterhaltspflichtigen Flächen Unterhaltskosten eingezogen.

² Der Pächter hat für den Unterhalt der Bodenverbesserungsgenossenschaft Lengnau – Pieterlen – Meinisberg einen jährlichen Beitrag von Fr. 0.10 pro gepachtete Aare zu leisten.

³ Diese Kosten werden dem Pachtzins jährlich zum effektiven Pachtzins aufgerechnet und sind nach Rechnungsstellung innerhalb von 60 Tagen zu begleichen.

Realersatz bei Pachtlandverlust

Art. 13

Bürgerlandwirte, die Pachtland der Burgergemeinde infolge Ueberbauung, Verwendung für öffentliche Zwecke u.a. abgeben müssen, haben grundsätzlich Anrecht auf Realersatz.

Dieser kann nur geltend gemacht werden, wenn frei werdendes Kulturland zur Verpachtung gelangt. Zudem hat ein Pächter nur Anspruch auf Realersatz, wenn dieser nach dem Verlust weniger Bürgerland aufweist als die durchschnittlich von der Burgergemeinde verpachtete Fläche pro Betrieb. Im Einzelfall liegt die Beurteilung und der Vollzug beim Bürgerrat.

Bewirtschaftung

Art. 14

¹ Jeder Pächter ist verpflichtet, das Kulturland 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 und anzuwenden. Das Ertragsrisiko trägt der Pächter.

² Der Burgerrat kann, wenn notwendig, Einschränkungen in der Bewirtschaftung und andere Auflagen im Rahmen der Gesetzgebung im Pachtvertrag regeln.

³ Bei schlechter Bewirtschaftung hat der Burgerrat den fehlbaren Pächter mit einem eingeschriebenen Brief zu verwarnen. Im Wiederholungsfall ist der Burgerrat berechtigt, das Pachtverhältnis von Seiten der Burgergemeinde mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten ohne Entschädigung aufzulösen (Art. 17 LPG und Art. 285 OR).

⁴ Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind die Grenzsteine, Drainageleitungen, Drainageschächte und Wege besonders zu schützen. Schäden sind unverzüglich dem Burgerrat zu melden. Für die Kosten haften die Pächter. Ebenso bei Landschäden, die aus unsachgemässer Bewirtschaftung entstehen.

⁵ Verschmutzte Wege sind zu reinigen. Wird die Reinigung innerhalb der Frist nicht vorgenommen, reinigt die Einwohnergemeinde oder Burgergemeinde den Weg und stellt dem Verursacher den Aufwand in Rechnung.

⁶ Das Bankett entlang der Wege muss, vom Wegstein oder Wegrand

gemessen, mindestens 50 cm aufweisen. Das Bankett darf nicht umgepflügt werden

⁷ Die Abfuhr von Erde und das Ablagern von Steinen, Schutt und Material jeglicher Art auf dem Kulturland ist verboten. Auf Gesuch hin kann der Burgerrat das Ablagern von bodenverbessernden Materialien bewilligen.

⁸ Der Burgerrat kann den Pächtern auf Gesuch hin bewilligen, an pflanzenbaulichen Massnahmen des Bundes (Extensivierung, Schaffung von Ausgleichsflächen, Grünbrache, usw.) mitzumachen. Die Anpflanzung von Chinaschilf ist davon ausgenommen und auf dem Kulturland der Burgergemeinde Lengnau nicht erlaubt.

⁹ Unter der Voraussetzung, dass das Pachtverhältnis aus irgend einem Grund vor Ablauf der normalen Abschreibungs- und Nutzungsdauer von mehrjährigen Kulturen aufgelöst wird, ist der ursprüngliche Zustand durch den Pächter wieder herzustellen. Der Pächter hat in einem solchen Fall keine Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber der Burgergemeinde.

¹⁰ Bewilligungspflichtig sind Aufschüttungen und Erdverschiebungen jeder Art, sowie das Pflanzen sämtlicher ausdauernder Kulturen wie Obstbäume, Rhabarber, etc.

Feuern

Art. 15

Auf dem Kulturland der Burgergemeinde Lengnau dürfen keine Feuer gemacht werden.

Bäume

Art. 16

Bäume die sich auf den entsprechenden Pachtparzellen befinden, gehören zum Pachtobjekt. Die Bäume dürfen aber vom Pächter nicht entfernt werden.

Verpachtung für Pflanzgärten und / oder Kleintierhaltung

Art. 17

¹ Der Burgerrat kann nach Bedarf Kulturland für Pflanzgärten und / oder zur Kleintierhaltung verpachten.

² Diese Verpachtungen fallen, Art. 2 LPG nicht unter das landwirtschaftliche Pachtrecht. Die Pachtdauer beträgt jeweils ein Jahr und kann mit einer Frist von sechs Monaten von beiden Parteien schriftlich gekündigt werden. Die Pachtzinse sind nicht genehmigungspflichtig.

Rechte und Lasten

Art. 18

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

Härtefälle

Art. 19

In Härtefällen (z.B. soziale oder finanzielle Härte) kann der Burgerrat Ausnahmen zu den Artikeln dieses Reglements bewilligen.

Widerhandlungen

Art. 20

Eine Missachtung der Bestimmungen dieses Reglements hat die vorzeitige Kündigung des Pachtvertrages zur Folge.

**Familiengärten
„In der Erlen“**

Art. 21

Nicht unter dieses Pachtreglement fallen die Familiengärten „in der Erlen“
Für diese Parzelle liegt eine separate Verordnung vor.

Streitigkeiten

Art. 22

Streitigkeiten, die aus den Pachtverträgen entstehen und durch einen Sachverständigen oder eine Schlichtungsstelle nicht beizulegen sind, werden vom zuständigen Kreisgericht entschieden.

Inkrafttreten

Dieses Reglement ist anlässlich der Burgergemeindeversammlung vom 24. Mai 2011 genehmigt worden und tritt per dieses Datum in Kraft.

Das Pachtreglement vom 1. November 2000 ist ausser Kraft gesetzt worden.

BURGERGEMEINDE LENGNAU

Der Burgergemeindepräsident

Die Burgerschreiberin

Franz Renfer

Monika Gribi

Auflagezeugnism

Die unterzeichnete Burgerschreiberin hat dieses Reglement 30 Tage vor der beschlussfassenden Burgergemeindeversammlung im Sekretariat der Einwohnergemeinde Lengnau öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im Amtsanzeiger für das Amt Büren vom 21. April 2011 bekannt.

2542 Lengnau, 24. Mai 2011

Monika Gribi