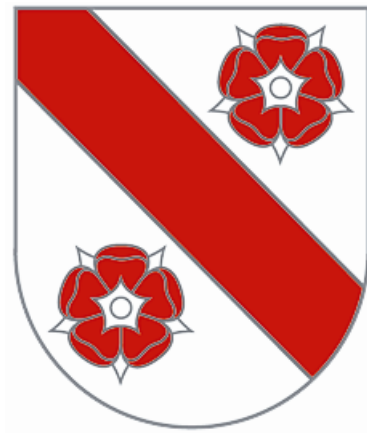


EINWOHNERGEMEINDE KRAUCHTHAL



Pachtreglement

Inkraftsetzung: 1. Januar 2018

Inhalt	Artikel	Seite
1. Pachtlandzuteilung		
Zweck und Grundsatz	1	3
Zuständigkeit für die Verpachtung und Ausschreibung	2	3
Nutzungs-/Losungsberechtigte Landwirte	3	3/4
Bewerber pro Betrieb	4	4
Zuteilungsverhandlung	5	4
Verfahren bei der Zuteilung	6	4
Betriebsübergabe	7	4
Verpachtung und Verkauf von eigenem Kulturland	8	4
2. Pachtobjekt		
Flächen	9	5
Kulturen	10	5
Bäume	11	5
Dauerkulturen	12	5
Andere Nutzungen	13	5
3. Pachtdauer und Kündigung		
Pachtdauer	14	5
Altersgrenze	15	6
Kündigung	16	6
Vorzeitige Kündigung	16	6
4. Pachtzins		
Festlegung des Pachtzinses	17	6
Fälligkeit	18	6
5. Bewirtschaftung des Pachtlandes		
Bewirtschaftung	19	6
Marchsteine und Wegränder	20	6
Schadenersatz	21	7
6. Weitere Bestimmungen		
Härtefälle	22	7
Unterpacht	23	7
Streitfälle	24	7
7. Übergangs- und Schlussbestimmungen		
Anhang I + II	25	7
Übergangsbestimmung	26	7
Inkrafttreten	27	7
Auflagezeugnis		8
Genehmigungsvermerk		9
Anhänge		10 + 11

Der Gemeinderat Krauchthal erlässt gestützt auf Artikel 22 lit. b Abs. 1 des Organisationsreglements der Einwohnergemeinde Krauchthal vom 4. Dezember 2007 in der Fassung vom 29. Oktober 2012 folgendes:

Pachtreglement

1. Pachtlandzuteilung

Artikel 1

Zweck und Grundsatz

¹Das Reglement regelt die Verteilung und Verpachtung des Kulturlandes der Einwohnergemeinde Krauchthal (Verpächterin).

²Für Bestimmungen, die in diesem Reglement nicht geregelt sind, gilt das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, Stand 1. Januar 2014 und die entsprechende Pachtzinsverordnung vom 11. Februar 1987, Stand. 1. Januar 2014.

Artikel 2

Zuständigkeit für die Verpachtung und Ausschreibung

¹Die Verpachtung des Gemeindelandes erfolgt durch den Gemeinderat auf Antrag der Hochbau- und Planungskommission. Die Ausschreibung der Neuverpachtung von frei werdendem Pachtland erfolgt im amtlichen Anzeiger.

²Mit den Pächtern sind schriftliche Pachtverträge (Pachtvertragsformulare für landwirtschaftliche Grundstücke des Schweizerischen Bauernverbandes) abzuschliessen.

Artikel 3

Nutzungs-/Losungsberechtigte Landwirte

¹Gemeindeland erhalten nur Selbstbewirtschafter nach der Definition im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (Art. 9, Anhang I) bis zum Erreichen des AHV-Alters, die nachfolgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) die ihren Wohnsitz in der Gemeinde Krauchthal haben;
- b) eine landwirtschaftliche Ausbildung nach Art. 4 eidg. Direktzahlungsverordnung oder mindestens 3 Jahre einen Landwirtschaftsbetrieb selbstständig geführt haben;
- c) der Betrieb muss mindestens 0,3 Standardarbeitskräfte (SAK) aufweisen. Massgebend sind die Daten auf den Erhebungsformularen für Direktzahlungen. Für die Beurteilung werden die Zahlen der zwei letzten Jahre vor dem Pachtbeginn beigezogen;

²Der Gemeinderat hat die Möglichkeit weitere Kreise, d.h. Nutzungs-/Losungsberechtigte zu definieren, die nicht unter die Ziffern a) bis c) dieses Artikels fallen (z.B. Schafhalter ohne Direktzahlung für die Bewirtschaftung von stark geneigten Weiden).

³Die Übergabe des Betriebes zur Umgehung der Pachtbedingungen oder Altersbegrenzung an andere Personen, welche den Betrieb nicht selbst bewirtschaften, ist nicht gestattet. Gemäss Art. 4 Abs. 4 eidg. Direktzahlungsverordnung wird jedoch den Ehegatten explizit ermöglicht, den Betrieb weiterzuführen. Dies setzt eine AHV-Anmeldung voraus.

⁴Die Pächter sind verpflichtet der Verpächterin im 5. Vertragsjahr den Nachweis zu erbringen, dass die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt werden. Der Nachweis hat per 30. Juni des laufenden Kalenderjahres mit den Zahlen der vorangehenden 2 Jahre zu erfolgen.

⁵Sofern die Kriterien und der Wert der 0,3 SAK nicht mehr erreicht werden, muss ein begründetes Gesuch gestellt werden. Der Gemeinderat entscheidet auf Antrag der Hochbau- und Planungskommission über das Gesuch und kann gemäss Art. 23 in Härtefällen Ausnahmen gewähren.

	<u>Artikel 4</u>
Bewerber pro Betrieb	Bei der Verlosung von Pachtparzellen darf pro Betrieb 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.
	<u>Artikel 5</u>
Zuteilungsverhandlung	Liegen mehrere Bewerbungen für dasselbe Pachtland vor und erfüllen alle die Kriterien/Voraussetzungen gemäss Art. 3, so hat eine Zuteilungsverhandlung stattzufinden.
	<u>Artikel 6</u>
Verfahren bei der Zuteilung	<p>¹Bewerber, welche die Voraussetzungen nach Art. 3 erfüllen, werden von einer Delegation der Hochbau- und Planungskommission gemäss bestehender Rangliste schriftlich zur Zuteilungsverhandlung eingeladen.</p> <p>²An der Zuteilungsverhandlung werden Parzellen ausgelost oder auf Vorschlag der Delegation der Hochbau- und Planungskommission zugeteilt. Hierbei sind nachfolgende Kriterien massgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Berücksichtigung der Betriebsgrösse; b) Lage des Betriebes und der Pachtparzelle; c) wer bereits Gemeindeland pachtet, wird bei der Vergabe von neuem Pachtland erst im 2. Rang berücksichtigt. <p>³Ein anspruchsberechtigter Bewerber kann sich durch eine Person mit Vollmacht vertreten lassen. Unter Bewerbern, welche Pachtland ausgelost haben, besteht die Möglichkeit zum sofortigen Landabtausch.</p>
	<u>Artikel 7</u>
Betriebsübergabe	Wird ein landwirtschaftlicher Betrieb einer anderen Person zur Betriebsführung übergeben, der teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, so verfällt der laufende Pachtvertrag auf Ende des laufenden Kalenderjahres. Das Pachtland wird gemäss Art. 2 öffentlich ausgeschrieben.
	<u>Artikel 8</u>
Verpachtung und Verkauf von eigenem Kulturland	<p>¹Pächterinnen und Pächter von Gemeindeland haben dieses auf Ende des laufenden Kalenderjahres zurückzugeben, wenn sie freiwillig eigenes Kulturland verkaufen oder verpachten.</p> <p>²Einzig als Ausnahme gilt, wenn Kulturland infolge einer Ortsplanung eingezont wird. In diesem Fall muss das Gemeindeland nicht zurückgegeben werden.</p>

2. Pachtobjekt

	<u>Artikel 9</u>
Flächen	Für den Flächeninhalt gelten die Daten der amtlichen Vermessung. Im Übrigen sind die Pachtpläne massgebend.
	<u>Artikel 10</u>
Kulturen	Die Art der Kultur bei Vertragsabschluss ist massgebend bei einer allfälligen Pachtlandrückgabe, sprich das Land ist analog dem Kulturstand der Übergabe zu kultivieren. Hierfür wird von der Verpächterin bei Pachtantritt ein Inventar erstellt.

Artikel 11

Bäume

¹Die Obstbäume sind in der Pacht inbegriffen. Ihre angemessene Pflege ist Sache des Pächters. Obst- und andere hochstämmige Bäume dürfen nur mit Einwilligung der Verpächterin entfernt werden. Das anfallende Holz gehört dem Pächter. Beansprucht die Verpächterin Bäume für sich, so hat sie diese selber entfernen zu lassen.

²Sofern die Bäume nicht Bestandteil der Pacht sein sollen, ist dies im Vertrag explizit zu regeln. Die Verpächterin behält sich ihren vollen Ertrag vor. Die Baumpflege und die Ernte des Obstes übernimmt die Verpächterin. Sie verpflichtet sich, dabei die Unterkulturen zu schonen. Den durch die Obstbäume verursachten Bewirtschaftungsnachteilen wird durch eine angemessene Reduktion des Pachtzinses Rechnung getragen.

³Der Pächter vermeidet eine Beschädigung aller Bäume bei der Bewirtschaftung des Pachtlandes.

Artikel 12

Dauerkulturen

¹Dauerkulturen (z.B. Obstanlagen, Chinaschilf usw.) benötigen eine Bewilligung des Gemeinderates, ausgenommen davon sind Dauerwiesen.

²Dauerkulturen sind so anzulegen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarparzellen entsteht. Insbesondere ist beim Errichten von Zäunen darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden Parzellen gewährleistet bleibt.

Artikel 13

Andere Nutzungen

Die im Grundbuch eingetragenen Baurechte für Wasserversorgungsanlagen und Rückhaltebecken zu Gunsten Dritter oder der Einwohnergemeinde Krauchthal selbst, sind durch die Pächter zu respektieren.

3. Pachtdauer und Kündigung

Artikel 14

Pachtdauer

¹Die Parzellen werden auf eine Dauer von 6 Jahren verpachtet. Erfolgt keine Kündigung, so erneuert sich die Pachtdauer stillschweigend um sechs Jahre.

²Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Antrag der Hochbau- und Planungskommission, in besonderen Fällen (Erreichen des AHV-Alters, 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.

Artikel 15

Altersgrenze

¹In dem Kalenderjahr, in welchem der Pächter die Altersgrenze erreicht, läuft der Pachtvertrag auf Ende des Jahres automatisch aus, sofern keine Betriebsübergabe an den Ehegatten erfolgt, siehe Art. 3 Abs. 3.

²Eine Kündigung ist von keiner Partei erforderlich.

³Das frei werdende Pachtland wird alsdann vom Gemeinderat auf Antrag der Hochbau- und Planungskommission öffentlich ausgeschrieben.

Artikel 16

Kündigung

¹Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr. Die Kündigung hat auf Ende eines Kalenderjahres schriftlich zu erfolgen und muss spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze des Empfängers sein.

Vorzeitige Kündigung ²Pächtern, welche die Bestimmungen dieses Reglements (insbesondere Bestimmungen in Art. 3) oder des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht verletzen, kann der Gemeinderat auf Antrag der Hochbau- und Planungskommission das Pachtverhältnis auf Ende des laufenden Kalenderjahres schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate (Art. 17 Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht LPG).

4. Pachtzins

Artikel 17

Festlegung des Pachtzins

Der Pachtzins wird im Gebührentarif (Anhang II) unter Vorbehalt der Verordnung über die landwirtschaftliche Pacht jährlich auf Antrag der Hochbau- und Planungskommission durch den Gemeinderat festgelegt.

Artikel 18

Fälligkeit

Die Pachtzinse werden auf den 1. Januar des entsprechenden Jahres erhoben. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung kann der Gemeinderat nach den Bestimmungen von Art. 21 LPG das Pachtverhältnis kündigen. Vorgängig hat eine schriftliche Androhung der Auflösung des Pachtvertrags bei Nichtbezahlen innert 6 Monaten zu erfolgen.

5. Bewirtschaftung des Pachtlandes

Artikel 19

Bewirtschaftung

¹Die Bewirtschaftung hat nach den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht zu erfolgen.

²Die Bewirtschaftung von Pachtland in Schutzzonengebieten richtet sich nach den hierfür speziellen Bestimmungen gemäss kantonalem Wasserversorgungsgesetz sowie den kommunalen Bestimmungen.

Artikel 20

Marchsteine und Wegränder

¹Grenz- und Marchsteine müssen sichtbar sein. Wenn nötig sind sie mit einem Pflock zu versehen. Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind Marchsteine, Drainageleitungen, Bewässerungsschächte und Wege besonders zu schützen. Der Weg und das Bankett müssen höher als das Land liegen.

²Beschädigungen sind nach vorgängiger Absprache mit der Verpächterin durch den Pächter unverzüglich zu beheben. Das Bankett entlang der Wege muss vom Wegstein oder Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen. Verschmutzte Wege sind zu reinigen, von Unkraut frei zu halten und das Weggras ist zu mähen.

Artikel 21

Schadenersatz

¹Entstandene Schäden am Pachtobjekt, welche durch Arbeiten des Pächters verursacht wurden, werden nicht vergütet.

²Für entstandene Schäden infolge Arbeiten Dritter (Holzerei, Strassenarbeiten usw.), wird eine Vergütung nach erfolgter Schätzung der Kulturschäden, durch eine hierfür beauftragte Stelle, geleistet.

6. Weitere Bestimmungen

Artikel 22

Härtefälle

¹Für Härtefälle, die aus den Art. 3 + 7 dieses Reglements resultieren, kann der Gemeinderat auf schriftliches Gesuch hin Ausnahmen bewilligen.

²Führt der Entzug von Pachtland zu einer starken Reduktion des Einkommens des Pächters, ist ein Härtefall gegeben. Auf schriftliches Gesuch hin prüft der Gemeinderat den Sachverhalt und erteilt die Ausnahmegewilligung.

Artikel 23

Unterpacht

Unterpacht ist nicht gestattet. Auf Gesuch hin kann der Gemeinderat auf Antrag der Hochbau- und Planungskommission eine befristete Nutzung an Dritte (im Rahmen der überbetrieblichen Zusammenarbeit / wechseln der Hauptkulturen), Ausnahmen bewilligen.

Artikel 24

Streitfälle

Streitfälle, die aus diesem Reglement und den Pachtverträgen entstehen, sind durch den Gemeinderat, wenn notwendig unter Einbezug eines Sachverständigen, beizulegen. In Streitfällen, die der Gemeinderat nicht beilegen kann, entscheidet der Richter am Ort.

7. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Artikel 25

Anhang 1 + 2

Die Anhänge I + II bilden integralen Bestandteil dieses Reglements und werden im gleichen Verfahren wie das Reglement erlassen.

Artikel 26

Übergangsbestimmung

Die laufenden Pachtverträge behalten ihre Gültigkeit. Den Pächtern wird eine allfällige Pachtzinserhöhung schriftlich angezeigt (Vertragsanpassung).

Artikel 27

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt auf den 1. Januar 2018 in Kraft.

Genehmigungsvermerk

Das vorliegende Reglement wurde durch den Gemeinderat an der Sitzung vom 6. November 2017 genehmigt.

GEMEINDERAT KRAUCHTHAL



Beat Lauber
Gemeindepräsident



Andreas Bösch
Verwaltungsleiter

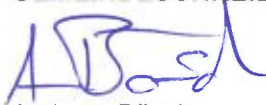
Auflagezeugnis

In Anwendung von Art. 22 Organisationsreglement (OgR) vom 4. Dezember 2007 in der Fassung vom 29. Oktober 2012 hat der Gemeinderat das vorliegende Reglement an seiner Sitzung vom 6. November 2017 beschlossen. Gemäss Art. 30 OgR wurde der Beschluss im amtlichen Anzeiger Burgdorf vom 16. November 2017 und 23. November 2017 publiziert. Die Inkraftsetzung wurde gestützt auf Art. 45 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 im amtlichen Anzeiger Burgdorf vom 28. Dezember 2017 bekannt gegeben.

Seit Veröffentlichung des Gemeinderatsbeschlusses ist gegen das vorliegende Reglement weder das fakultative Referendum ergriffen noch eine Beschwerde eingereicht worden.

Krauchthal, 28. Dezember 2018

GEMEINDESCHREIBEREI KRAUCHTHAL



Andreas Bösch
Verwaltungsleiter

Anhang I

<p><i>Definition Selbstbewirtschafter nach Art. 9 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991, Stand 1. September 2008</i></p>	<p>Selbstbewirtschafter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet.</p> <p>Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeit besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig ist, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten.</p>
---	---

Anhang II – Gebührentarif

Die Berechnung der Pachtzinse beruht auf 9 % des amtlichen Wertes der Grundstücke (gemäss Richtlinien für die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern). Der amtliche Wert leitet sich aus der Bodenqualität (Wasserhaushalt, Bodenbestandteile, Gefüge und pflanzennutzbare Gründigkeit) und der Klimaregion ab. Insofern basiert die Berechnung für jeden Pächter auf derselben Grundlage. Die amtlichen Werte werden jährlich für das Folgejahr überprüft und der Pachtzins gegebenenfalls automatisch neu festgesetzt (vgl. auch Artikel 17 Pachtreglement).

Übersicht der Pachtlandparzellen mit den errechneten Basiswerten

Grundstück	Fläche in m ²	Basis amtlicher Wert	Basispachtzins
2694	980	Fr. 490	Fr. 44.00
2741	2'342	Fr. 700	Fr. 63.00
2717	7'415	Fr. 2'260	Fr. 203.00
2701	37'744	Fr. 6'670	Fr. 600.00
2704	1'350	Fr. 250	Fr. 23.00
2721	2'060	Fr. 180	Fr. 16.00
2693	6'530	Fr. 1'370	Fr. 123.00
2703	10'110	Fr. 1'780	Fr. 160.00
2699	10'149	Fr. 5'930	Fr. 534.00
2705	10'060	Fr. 3'280	Fr. 295.00
2700	5'773	Fr. 1'880	Fr. 169.00
2702	2'300	Fr. 260	Fr. 23.00
2716	859	Fr. 250	Fr. 23.00
3135	442	Fr. 220	Fr. 35.00