Burgergemeinde Bargen

Landverpachtungsreglement

1.1.2015

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck und Grundsatz

Das Reglement regelt die Verteilung und Verpachtung des Kulturlandes der Burgergemeinde Bargen.

Wo dieses Reglement nichts anderes befindet, gilt das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4.10.1985 (Stand am 1.Januar 2014), die Verordnung über die Bemessung des landw. Pachtzinses vom 11.2.1987 (Stand 1.September 2008) das Obligationenrecht, die Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen vom 7.12.1998 (Änderungen vom 1. Januar 2012) und die Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft vom 23.Oktober 2013.

Art. 2 Zuständig für die Verpachtung und Ausschreibung

Die Verpachtung des Burgerlandes erfolgt durch den Burgerrat. Es werden nach Mög-lichkeit Parzellen/Jucharden zu grösseren Einheiten zusammengefügt und verlost.

Es sind schriftliche Verträge abzuschliessen. Als Mustervertrag kann das Formular „Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke des Schweiz. Bauernverbandes“ verwendet werden. Mit der Unterzeichnung der Verträge erklären sich die Pächter mit den Bestimmungen dieses Reglements einverstanden.

Wird Burgerland zur Neuverpachtung frei, werden losungsberechtigte Landwirte 30 Tage vor der Verlosung schriftlich eingeladen.

Art. 3 Nutzungsberechtigung / Losungsberechtigung

Art. 3.1 Nutzungsberechtigung

Burgerland wird nur an Selbstbewirtschafter verpachtet (Selbstbewirtschafter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selbst bewirtschaftet und den landwirtschaftlichen Be-trieb bis zum 65. Altersjahr persönlich leitet (im Sinne der Definition des Bäuerlichen Bodenrechts, BGBB Art. 9),

a) die ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Bargen haben;

b) die mindestens 50 % der für die Bewirtschaftung erforderlichen Arbeiten durch betriebseigene Arbeitskräfte ausführen;

c) welche die Auflagen des Bundes für den Bezug der Direktzahlungen erfüllen. Allfällige Anpassungen des Bundes werden übernommen;

d) die den eidgenössischen Fähigkeitsausweis als Landwirt oder Gemüsegärtner besitzen oder eine selbständige Betriebsführung von mindestens 5 Jahren vorweisen können;

e) Die Übergabe des Betriebes zur Umgehung der Pachtrichtlinien, namentlich an den Ehepartner oder an andere Personen, ist nicht gestattet.

f) Mit dem Zurücklegen des 65. Altersjahres des Betriebsleiters muss das Burgerland zwingend abgegeben werden. Ausnahme Art. 6.

Art. 3.2 Losungsberchtigung

a) Freiwerdende Parzellen werden an alle Burgerlandwirte (Betriebe, wo die Ehefrau des Betriebsleiters das Burgerrecht von Bargen besitzt, gelten auch als Burgerbe-triebe), welche die Anforderungen gemäss Art. 3.1 erfüllen, verlost oder durch den Burgerrat zugeteilt.

b) Ab in Kraft treten des geänderten Landverpachtungsreglements (Juli 2006) können alle Burgerlandwirte an der Pachtlandverlosung teilnehmen. Wer ein Landlos ge-zogen hat, stellt sich in die Warteschleife, darf also an keiner Verlosung mehr teil-nehmen, bis alle übrigen losungsberechtigen Landwirte ein Landlos gezogen haben.

   Wird eine Parzelle bis 30 Aren durch den Burgerrat zugeteilt, wird diese Zuteilung im Turnus nicht berücksichtigt.

Art. 4 Bewerber pro Betrieb

Bei der Verlosung von Pachtparzellen darf pro Landwirtschafts- oder Gemüseanbau-betrieb nur ein Bewerber teilnehmen.

Von der zuständigen kantonalen Amtsstelle anerkannte Betriebs- und Betriebszweig-gemeinschaften gelten als unabhängige Einzelbetriebe. Generationengemeinschaften und Geschwisterbetriebe gelten als ein Betrieb.

Art. 5 Verfahren für die Verlosung

Landwirte, die die Anforderungen nach Art. 3 (3.1 + 3.2) erfüllen, gelten als anspruchsberechtigte Bewerber.

a) An der Losungsversammlung werden die Grundstücke ausgelost oder bei Einstimmigkeit der Bewerber, zugeteilt.

   Ein anspruchsberechtigter Bewerber kann sich durch eine Person mit Vollmacht vertreten lassen.

b) Unter Bewerbern, welche Pachtland ausgelost haben, besteht die Möglichkeit zum Landabtausch. Dieser muss dem Burgerrat schriftlich gemeldet werden.

Art. 6 Übernahme von Burgerland bei Betriebsübergaben

Übergibt der Inhaber einen landwirtschaftlichen Betrieb, der teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, an Nachkommen zur Betriebsführung, die alle Anforderungen von Art. 3 erfüllen. So kann der Übernehmer des Betriebes ein Gesuch um Übernahme des Burgerlandes einreichen. Für die Erhaltung der Betriebsexistenz kann der Burgerrat in Härtefällen vorübergehende Ausnahmen bestimmen. Der Burgerrat entscheidet innerhalb von 3 Monaten über die Neuverpachtung des Burgerlandes.

Art. 7 Verpachtung und Verkauf von eigenem Land

Pächter von Burgerland haben dieses zurückzugeben, sobald sie eigenes Kulturland freiwillig an familienfremde Personen oder mehr als 18 Aren an Familienangehörige verpachten oder verkaufen. Bei Familienangehörigen kann der Burgerrat Ausnahmen gestatten.

II. Pachtobjekt

Art. 8 Flächen

Für den Flächeninhalt der einzelnen Parzellen wird seitens der Burgergemeinde keine Gewähr gegeben. Im Übrigen sind die GIS-Daten[1] massgebend.

Art. 9 Bäume und Weggrasstreifen

Allfällig auf den Parzellen befindliche Bäume bleiben Eigentum der Verpächterin und dürfen von den Pächtern nicht entfernt werden. Nutzen und Pflege obliegen dem Pächter. Im Radius von 4 m darf nur Wiesenland gehalten werden. Weggrasstreifen dürfen nicht aufgebrochen werden.

Art. 10 Dauerkulturen

Für Dauerkulturen benötigt der Pächter eine spezielle Bewilligung von der Burgerge-meinde, ausgenommen Dauerwiesen.

Dauerkulturen sind so anzulegen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarparzellen entsteht. Insbesondere ist beim Errichten von Zäunen darauf zu achten, dass die Be-wirtschaftung der ganzen Nachbarparzellen gewährleistet bleibt.

Der Pächter hat weder bei ordentlichen noch bei ausserordentlichen Pachtenden ei-nen Anspruch auf Entschädigung des Restwertes der Kultur. Das Abräumen einer Dauerkultur muss vom Pächter vor Pachtende vorgenommen werden, falls sie der neue Pächter nicht übernehmen will.

III. Pachtdauer und Kündigung

Art. 11 Pachtdauer

Die Grundstücke werden für die Dauer von 6 Jahren verpachtet. Erfolgt keine Kündigung, erneuert sich die Pachtdauer stillschweigend um je weitere 6 Jahre. Der Burgerrat ist 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 Behörde sie bewilligt hat. Das Gesuch ist spätestens 3 Monate nach dem Antritt der Pacht einzureichen“.

[1] Geographisches Informationssystem

Art. 12 Altersgrenze AHV-Alter

Die Pacht erlischt bei Erreichung des offiziellen AHV-Alters. Der Burgerrat ist dafür besorgt, dass die Pachtverträge entsprechend abgeschlossen werden. Ergeben sich Pachtdauern von weniger als 6 Jahren, sind die Verträge der zuständigen kantonalen Amtsstelle zur Genehmigung für kürzere Pachtdauern zur Bewilligung vorzulegen. In Härtefällen entscheidet der Burgerrat.

Art. 13 Kündigungen im Allgemeinen

Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und muss spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Empfängers sein.

Art. 14 Vorzeitige Kündigung aus wichtigen Gründen

Pächtern, welche die Pachtbedingungen nicht befolgen oder ihre diesbezüglichen Pflichten nicht erfüllen oder verletzen, kann der Burgerrat die Landnutzung vorzeitig auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate (Art. 17 LPG).

IV. Pachtzins

Art. 15 Festlegung des Pachtzinses

Der Pachtzins wird nach den Bestimmungen der Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses durch den Burgerrat festgelegt.

Art. 16 Fälligkeit des Pachtzinses

Die Pachtzinse werden auf den 1. November erhoben. Ausstände auf den 1. Februar des nächsten Jahres werden unnachsichtig rechtlich einkassiert. Nach Art. 21 LPG ist die Burgergemeinde als Verpächterin berechtigt, bei nicht rechtzeitiger Bezahlung des Pachtzinses nach einer Frist von 6 Monaten, das Pachtverhältnis aufzulösen. In ausserordentlichen Fällen entscheidet der Burgerrat auf schriftliches Gesuch hin.

V. Bewirtschaftung

Art. 17 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. Der Burgerrat kann, wenn notwendig, Bewirtschaftungsbeschränkungen und andere Auflagen im Pachtvertrag regeln. Bei schlechter Bewirtschaftung ist der Burgerrat berechtigt, das Pachtverhältnis von Seiten der Burgergemeinde ohne Entschädigung aufzulösen (Art. 17 LPG / Art. 285 OR).

Art. 18 Marchsteine, Wegränder und Fahrnisbauten

Grenz- und Marchsteine müssen gut sichtbar sein. Wenn nötig sind diese mit einem Pflock zu versehen.

Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind Marchsteine, Drainageleitungen, Bewässerungsschächte und Wege besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Für die Kosten haftet der Pächter. Die Pächter haben Wegränder von 50 cm einzuhalten. Verschmutzte Wege sind zu reinigen. Die Wege sind von Unkraut und dergleichen frei zu halten. Das Weggras ist zu mähen.

Fahrnisbauten, Grundwasserschächte, etc. müssen vom Burgerrat bewilligt werden.

Art. 19 Feuer auf Burgerland

Auf Burgerland dürfen keine Mottfeuer gemacht werden.

Art. 20 Schadenersatz

Für entstandene Schäden z.B. beim Fällen von Bäumen oder bei Strassenarbeiten werden keine Vergütungen geleistet.

Art. 21 Härtefälle

Für Härtefälle, die sich aus diesem Reglement ergeben, kann der Burgerrat Ausnahmen gestatten.

Art. 22 Unterpacht

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

Bei der überbetrieblichen Zusammenarbeit handelt es sich nicht um Landabtausch oder Unterpacht.

Art. 23 Landabtausch

Ein gegenseitiger Landabtausch benötigt keine Bewilligung, sofern dieser nur für eine Kultur während einem Jahr Gültigkeit hat. Länger dauernde Landabtausche müssen dem Burgerrat schriftlich gemeldet werden.

Art. 24 Vorgehen bei Streitigkeiten

Streitigkeiten, die aus diesem Reglement und den Pachtverträgen entstehen, sind durch den Burgerrat unter Einbezug eines Sachverständigen beizulegen.

Über Streitigkeiten, welche der Burgerrat nicht beilegen kann, entscheidet der Richter am Ort.

VI. Inkrafttreten

Dieses Reglement ist anlässlich der Burgerversammlung vom 21. November 2014 genehmigt worden und tritt ab 1.1.2015 in Kraft. Es ersetzt das Landverpachtungsreglement vom 29. November 2002.

Im Namen der Burgergemeinde:

Der Präsident: Die Burgerschreiberin:

Ulrich Zesiger - Roth Yvonn Känel

Bargen, 21.11.2014