

Einwohnergemeinde Finsterhennen



Pachtlandreglement

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Finsterhennen

beschliessen gestützt auf

das Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Finsterhennen vom 8. November 2011

folgendes

PACHTLANDREGLEMENT

I Allgemeines

Übergeordnetes und subsidiäres Recht	<p>Art. 1</p> <p>Für Sachverhalte, die in diesem Reglement nicht geregelt sind, gelten insbesondere die nachstehenden gesetzlichen Grundlagen in ihrer jeweils aktuellen Fassung entweder als übergeordnetes zwingendes oder als subsidiäres Recht:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Das Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, Achter Titel «Die Pacht») vom 30. März 1911, SR 220 (nachstehend kurz OR).b) Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, SR 211.412.11 (nachstehend kurz BGBB)c) Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, SR 221.213.2 (nachstehend kurz LPG).d) Die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses vom 11. Februar 1987, SR 221.213.221 (nachstehend kurz PZV).e) Die Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft vom 23. Oktober 2013, SR 910.13 (nachstehend kurz DZV).f) Das Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995, BSG 215.124.1 (nachstehend kurz BPG).
--------------------------------------	---

Zweck	<p>Art. 2</p> <p>¹ Das Pachtlandreglement regelt die Verpachtung und in Beachtung des Gleichbehandlungsgebotes möglichst gleichmässige Verteilung der landwirtschaftlichen Grundstücke (Definition gemäss Art. 2 und 6 BGG; künftig umschrieben als Gemeindepachtland) auf Hoheitsgebiet Finsterhennen, soweit sie im Eigentum der Einwohnergemeinde Finsterhennen stehen.</p> <p>² Die landwirtschaftlichen Grundstücke sind in der Gemeindebilanz als Finanzvermögen eingestellt und sollen in Beachtung der PZV in Form von Geld einen angemessenen Ertrag abwerfen.</p> <p>³ Das Pachtlandreglement gilt gleichsam und unter Vorbehalt von Art. 4 und 5 auch für landwirtschaftliche Grundstücksflächen, die im Eigentum der Burgergemeinde Finsterhennen und der Flurgenossenschaft Finsterhennen stehen.</p>
-------	---

Geltungsbereich	<p>Art. 3</p> <p>¹ Der Geltungsbereich für die landwirtschaftliche Pacht und mithin dieses Reglements ergibt sich aus Art. 1 – 3 des LPG.</p> <p>² Dem Geltungsbereich der landwirtschaftlichen Pacht nicht unterstellt sind demnach vor allem Grundstücksflächen,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die kleiner sind als 25 Aren und somit alle Nutzflächen, die beim Erlass dieses Reglements noch durch nicht bäuerliche Kleinpflanzler bewirtschaftet werden; b) die vollständig in einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegen. <p>³ Die Flächen von mehreren an den gleichen Pächter oder die gleiche Pächterin verpachteten Grundstücke werden zusammengerechnet. Das gleiche gilt, wenn ein Grundstück an mehrere Pächter oder Pächterinnen verpachtet wird (Art. 2 Abs. 3 LPG).</p>
-----------------	--

Aufgabenübernahme von der Burgergemeinde Finsterhennen	<p>Art. 4</p> <p>¹ Die Einwohnergemeinde Finsterhennen (Sitzgemeinde) übernimmt gestützt auf Art. 61 ff. des Gemeindegesetzes vom 16. März 1998 von der Burgergemeinde Finsterhennen (Anschlussgemeinde) die ihr obliegenden Aufgaben im Bereich des Pachtrechtes.</p> <p>² Organisation und Zuständigkeiten richten sich nach dem Recht der Einwohnergemeinde Finsterhennen.</p>
--	---

	³ Der Gemeinderat Finsterhennen wird ermächtigt, die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen mit der Anschlussgemeinde endgültig abzuschliessen.
--	--

Aufgabenübernahme von der Flurgenossenschaft Finsterhennen	<p>Art. 5</p> <p>¹ Die Einwohnergemeinde Finsterhennen übernimmt von der Flurgenossenschaft Finsterhennen die ihr obliegenden Aufgaben im Bereich des Pachtrechtes.</p> <p>² Die Aufgabenübertragung erfolgt vertraglich nach den Regeln über den einfachen Auftrag gemäss Art. 394 ff. OR. Der Umfang des Auftrages ist genau zu bezeichnen. Insbesondere hat sich die Flurgenossenschaft Finsterhennen diesem Reglement und damit der Organisation und den Zuständigkeiten nach dem Recht der Einwohnergemeinde Finsterhennen zu unterstellen. Explizit muss der Auftrag auch die Ermächtigung zu allen Rechtshandlungen enthalten, die zu dessen Ausführung gehören.</p> <p>³ Der Gemeinderat ist abschliessend zuständig für den Abschluss des Vertrags.</p>
--	---

Ziele	<p>Art. 6</p> <p>Mit dem Pachtlandreglement und seiner Anwendung sollen im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt und umgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Gewährleistung einer möglichst nachhaltigen, umweltgerechten und rationellen Bewirtschaftung des Gemeindepachtlandes; b) Die Gewährleistung von Verpachtungen zu sozialverträglichen Bedingungen; c) Eine möglichst gleichmässige Aufteilung des vorhandenen Gemeindepachtlandes auf die ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe; d) Den Erlass einer transparenten Lösungsregelung für die Weiterverpachtung von freierwerdendem Pachtland; e) Die zeitliche Harmonisierung der einzelnen Pachtverträge auf einheitliche gesetzliche Pachtdauern; f) Die Unterstützung der ortsansässigen landwirtschaftlichen Bevölkerung und ihrer Bedürfnisse, insbesondere auch durch die möglichst wohlwollende sachliche Akzeptanz von individuellen Bedürfnissen, die sich aus dem Wandel der Landwirtschaft ergeben (so «zweite Standbeine» wie nichtlandwirtschaftlicher Nebenerwerb, Marktfahrerei, Betrieb von Hofläden, Direktverkäufe ab Hof, Gemüsewäscherei,
-------	---

	<p>Abpackungen, Bewirtungen, touristische Angebote und dergleichen;</p> <p>g) Die stufengerechte Normierung der seit Neulandantritt im Jahr 1976 kommunalspezifisch gewonnenen Erkenntnisse.</p> <p>h) Die Wahrung der Gemeindeinteressen.</p>
--	--

Definition der Mindestpachtdauern	<p>Art. 7</p> <p>¹ Nach durchgeführter Gesamtmelioration erfolgte der Neulandantritt in Finsterhennen per 1. Januar 1976. Auf diesen Termin hin vergab der Gemeinderat erstmals Gemeindepachtland.</p> <p>² Zur Umsetzung der Bestimmungen in Art. 7 – 9 LPG definiert dieses Reglement sowohl historisch rückwirkend wie auch vorwirkend folgende Pachtdauern:</p> <p>a) 1. Periode (1. Januar 1976 bis 31. Dezember 1984; 9 Jahre gemäss «Pachtverschreibung vom 15. November 1975)</p> <p>b) 2. Periode (1. Januar 1985 bis 31. Dezember 1987; 3 Jahre gemäss «Änderung der «Pachtverschreibung vom 15. November 1975»)</p> <p>c) 3. Periode (1. Januar 1988 bis 31. Dezember 1993; ab hier immer 6 Jahre gemäss Art. 7 – 9 LPG)</p> <p>d) 4. Periode (1. Januar 1994 bis 31. Dezember 1999)</p> <p>e) 5. Periode (1. Januar 2000 bis 31. Dezember 2005)</p> <p>f) 6. Periode (1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2011)</p> <p>g) 7. Periode (1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2017)</p> <p>h) 8. Periode (1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2023)</p> <p>i) Künftige Perioden (immer 6 Jahre umfassend)</p>
-----------------------------------	---

II Zuständigkeiten

Generalklausel für die Zuständigkeiten	<p>Art. 8</p> <p>Der Gemeinderat ist für alle Aufgaben aus diesem Reglement abschliessend zuständig, soweit sie ihm in den einzelnen</p>
--	--

	Bestimmungen nicht direkt und auch keinem anderen Gemeindeorgan zugewiesen werden.
--	--

Normendelegation	Art. 9 Der Gemeinderat kann im Rahmen seiner Zuständigkeit auf dem Verordnungswege ausführende Bestimmungen erlassen.
------------------	--

III ANSPRUCH AUF GEMEINDEPACHTLAND

Grundsatz	<p>Art. 10</p> <p>¹ Gemeindepachtland nach diesem Reglement erhalten nur Selbstbewirtschafter/innen nach der Definition in Art. 9 BGG, die</p> <ul style="list-style-type: none"> a) als natürliche Personen nach den Bestimmungen der kantonalen Steuergesetzgebung ihre persönliche Zugehörigkeit (unbeschränkte Steuerpflicht) in Finsterhennen haben; b) als juristische Personen ihren Sitz in Finsterhennen haben; c) nach der DZV direktzahlungsberechtigt sind; d) das reguläre Rentenalter nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Alters- und Hinterlassenenversicherung vom 20. Dezember 1946, SR 831.10, noch nicht erreicht haben und e) deren Betrieb ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss BGG sein muss. <p>² Für Gemeinschaftsbetriebe gilt zudem weiter:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Mehrere Betriebe derselben selbstbewirtschaftenden Person gelten als ein Betrieb mit nur einem Pachtlandanspruch. b) Rechtmässig anerkannte Betriebsgemeinschaften, wo zwei oder mehrere Betriebe vorliegen, gelten als unabhängige Einzelbetriebe mit einzelnen Pachtlandansprüchen. c) Generationen-, Geschwister-, Ehepartnergemeinschaften, eingetragene Partnerschaften oder andere solche Gemeinschaften, bei denen nur ein Betrieb vorhanden ist, gelten als ein Betrieb mit nur einem Pachtlandanspruch. Mit Blick auf
-----------	---

	<p>Abs. 1 Bst. d gilt dabei das Alter des oder der jüngeren Beteiligten.</p> <p>d) Betriebe mit juristischer Rechtspersönlichkeit gelten als ein Betrieb mit nur einem Pachtlandanspruch.</p>
--	---

Nachweis der dauernden Erfüllung der Anforderungen	<p>Art. 11</p> <p>¹ Die Anforderungen gemäss Art. 10 sind während der Pachtdauer dauernd zu erfüllen.</p> <p>² Die Pächter/innen haben insbesondere mit Blick auf den Beginn einer neuen Pachtdauer im Sinne von Art. 7 jeweils bis zum 30. Juni des fünften Pachtjahres der laufenden Periode den Nachweis der erfüllten Voraussetzungen gemäss Art. 10 zu erbringen.</p> <p>³ Der Gemeinderat macht zu Beginn des 5. Jahres der laufenden Periode die Pächter/innen schriftlich und von Amtes wegen auf diese Pflicht aufmerksam.</p> <p>⁴ Sind die Anforderungen nicht mehr erfüllt, so wird das Pachtverhältnis durch den Gemeinderat unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 1 Jahr auf das Ende der Pachtdauer hin gekündigt.</p> <p>⁵ Entsteht dadurch für Pächter/innen ein Härtefall, kann ein schriftliches Gesuch um Prüfung dieses Härtefalles gestellt werden. Der Gemeinderat entscheidet gestützt auf Art. 37.</p>
--	--

Anspruch neu entstehender Land-Wirtschaftsbetriebe	<p>Art. 12</p> <p>¹ Siedeln sich in Finsterhennen physisch neue Landwirtschaftsbetriebe an, die somit noch über kein Gemeindepachtland verfügen, entsteht der Anspruch auf Gemeindepachtland frühestens auf den Zeitpunkt, in dem bestehendes Gemeindepachtland zur Weiterverpachtung frei wird.</p> <p>² Der Gemeinderat kann in diesem Falle vom Grundsatz der Losung gemäss Art. 23 absehen und im Sinne der angestrebten Gleichstellung aller Pächter/innen Gemeindepachtland direkt zuteilen.</p>
--	--

Anspruch von Ehegatten, Personen in eingetragener Partnerschaft und Nachkommen bei Betriebsübernahmen	<p>Art. 13</p> <p>¹ Wird im Zusammenhang mit dem Erreichen des regulären AHV-Rentenalters ein bestehender Betrieb zu Pacht oder Eigentum übernommen, so kann auf Gesuch hin grundsätzlich in die bestehenden Pachtverträge eingetreten werden, falls die neue Pächterin bzw. der neue Pächter die Anforderungen gemäss Art. 10 erfüllt.</p>
---	--

	<p>² Dies ist möglich für</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Ehefrau oder den Ehemann des bisherigen Pächters bzw. der bisherigen Pächterin; b) Die Partnerin oder den Partner der bisherigen Pächterin oder des bisherigen Pächters bei eingetragener Partnerschaft; c) Die Nachkommen der bisherigen Pächterin oder des bisherigen Pächters bzw. deren Ehefrau oder Ehemann oder deren Partnerin oder Partner bei eingetragener Partnerschaft. <p>³ Kann in die bisherigen Pachtverträge eingetreten werden, sind gegebenenfalls für die erste unvollständige Pachtdauer Pachtverträge mit verkürzter Pachtdauer abzuschliessen. Art. 10 Abs. 2 Bst. c gilt sinngemäss.</p>
--	---

Kleinpflanzer/innen	<p>Art. 14</p> <p>¹ Sogenannt nicht bäuerliche Kleinpflanzer/innen erfüllen per Definition die Voraussetzungen nach Art. 10 Abs. 1 Bst. c nicht und haben daher vorweg keinen Anspruch auf Gemeindepachtland.</p> <p>² Die Einwohnergemeinde Finsterhennen stellt für sie mit Inkrafttreten dieses Reglements neu grundsätzlich keine landwirtschaftlichen Nutzflächen mehr als Gemeindepachtland zur Verfügung. Aus Billigkeitsgründen kann er Ausnahmen beschliessen, insbesondere wenn Pachtland zur Weitervergabe anfällt und es nicht gelingt, dieses an Anspruchsberechtigte gemäss Art. 10 zu verpachten.</p> <p>³ Bestehende Rechtsverhältnisse mit Kleinpflanzer/innen, die den Bestimmungen über die landwirtschaftliche Pacht gemäss Art. 1 LPG nicht unterstehen, bleiben bis zum Ablauf der jeweiligen Pachtperiode unberührt. Alsdann entscheidet der Gemeinderat jeweils von Fall zu Fall über die Verlängerung des Rechtsverhältnisses (vgl. auch Art. 41 Abs. 2).</p>
---------------------	---

Verwirkung des Anspruchs auf Gemeindepachtland	<p>Art. 15</p> <p>¹ Wer dem LPG unterstehende eigene Grundstücke verkauft oder verpachtet, verliert jeglichen Anspruch auf Gemeindepachtland.</p> <p>² Ein solches Vorgehen steht im krassen Widerspruch zu den in Art. 6 umschriebenen Zielen und berechtigt zu einer vorzeitigen Kündigung im Sinne von Art. 17 LPG.</p> <p>³ Die Kündigung erfolgt zur Verhinderung von Härtefällen in Abänderung von Art. 17 LPG unter Wahrung einer 1jährigen Frist erst auf das Ende der laufenden Pachtperiode. Erfolgt ein</p>
--	---

	<p>Verkauf oder eine Verpachtung aber erst im letzten Jahr der Pachtperiode, beträgt die Kündigungsfrist gemäss Art. 17 LPG lediglich sechs Monate.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat kann die Bestimmungen in Abs. 1 und 2 auf Gesuch hin als nicht anwendbar erklären, wenn als Folge einer dauerhaften Betriebsumstellung für den ursprünglichen Landwirtschaftsbetrieb nicht mehr benötigte Bauten mit wesentlichem Wert wie Schöpfe, Glashäuser, dauerhafte Folientunnel und dgl. mit lediglich dem entsprechenden Platz/Umschwung an Dritte verpachtet werden. Das Gesuch ist drei Monate vor der beabsichtigten Verpachtung beim Gemeinderat einzureichen.</p>
--	---

IV Pacht

Pachtverträge, Gesamtpachtplan	<p>Art. 16</p> <p>¹ Mit den Pächterinnen bzw. den Pächtern wird pro Pachtlandfläche ein schriftlicher Pachtvertrag abgeschlossen.</p> <p>² Der Gemeinderat verwendet als Basis dazu anerkannte Musterverträge.</p> <p>³ Der Gemeinderat stellt die Pachtverhältnisse auf einem aktualisierten Gesamtpachtplan dar.</p>
-----------------------------------	---

Vertragsparteien	<p>Art. 17</p> <p>¹ Vertragsparteien sind einerseits der Gemeinderat und andererseits die direktzahlungsberechtigte Person (vgl. Art. 10 Abs. 1 Bst. c)</p> <p>² Sind bei einem Landwirtschaftsbetrieb mehrere Personen direktzahlungsberechtigt, treten alle diese Personen solidarisch als Vertragspartei auf.</p> <p>³ Bei Gemeinschaftsbetrieben im Sinne von Art. 10 Abs. 2 ergeben sich die Vertragsparteien sinngemäss.</p>
------------------	---

Pachtdauer	<p>Art. 18</p> <p>¹ Für die Pachtdauer gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>a) Das Pachtland wird auf eine Dauer von 6 Jahren verpachtet. Erfolgt keine Kündigung, erneuert sich die Pachtdauer jeweils stillschweigend um 6 Jahre.</p> <p>b) Das Pachtjahr beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.</p>
------------	--

	<p>c) Pachtverträge werden grundsätzlich entsprechend den mit Art. 7 harmonisierten Pachtdauern abgeschlossen. Bei verkürzten Pachtdauern gelten die Bestimmungen unter Art. 19 Abs. 2 Bst. c und d sinngemäss.</p> <p>² Der Gemeinderat kann in Würdigung besonderer Umstände Ausnahmen von diesen Regelungen beschliessen.</p>
--	---

Erreichen des regulären AHV-Rentenalters: Kündigung und verkürzte Pachtdauer	<p>Art. 19</p> <p>¹ Hat eine Pächterin bzw. ein Pächter das reguläre AHV-Rentenalter erreicht, erlischt der Anspruch auf Gemeindepachtland per 31. Dezember dieses Jahres.</p> <p>² Das Pachtverhältnis erlischt nicht automatisch von Gesetzes wegen. Es ist durch den Gemeinderat fristgerecht auf das Ende der Pachtdauer zu kündigen. Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen des regulären AHV-Rentenalters nicht auf das Ende einer Pachtperiode fällt, gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Der Gemeinderat kündigt das Pachtverhältnis vor dem Erreichen der Altersgrenze auf den ordnungsgemässen Termin hin (Ende der Pachtperiode, die dem künftigen Erreichen des AHV-Rentenalters voraus geht). b) Für die neue Pachtdauer sind bis Ende Jahr, in dem das reguläre AHV-Rentenalter erreicht wird, Pachtverträge mit verkürzter Pachtdauer abzuschliessen (Art. 7 Abs. 2 LPG). c) Die Vereinbarung einer verkürzten Pachtdauer ist nur gültig, wenn sie gemäss Art. 7 Abs. 2 LPG durch die zuständige Behörde bewilligt wurde. Das Gesuch dazu ist spätestens 3 Monate nach Pachtbeginn durch den Gemeinderat beim dafür zuständigen LANAT Amt für Landwirtschaft und Natur einzureichen. d) Bei Pachtverträgen mit reduzierter Pachtdauer handelt es sich um Fixpachten. Die Pacht dauert somit bis zur vertraglichen Frist und endet ohne weitere Kündigung. <p>³ Vorbehalten bleibt Art. 13.</p>
---	---

Land in der Bauzone	<p>Art. 20</p> <p>¹ Für Grundstücke und Grundstückteile, die gemäss Art. 3 Abs. 2 Bst. b vollständig in einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegen und aufgrund einer Bewilligung des Gemeinderates durch Dritte nicht landwirtschaftlich genutzt werden, regelt der Gemeinderat das Vertragsverhältnis nach den Bestimmungen über den Mietvertrag (Art. 253 ff OR) mit frei bestimmbarer Mietdauer.</p>
---------------------	---

	<p>² Erfolgt eine landwirtschaftliche Nutzung, regelt der Gemeinderat das Vertragsverhältnis lediglich nach den obligationenrechtlichen Bestimmungen über die Pacht (Art. 275 ff. OR) mit frei bestimmbarer Pachtdauer.</p>
--	--

<p>Unterpacht / Landabtausch zur Bewirtschaftung</p>	<p>Art. 21</p> <p>¹ Unterpacht ist untersagt.</p> <p>² Für den Landabtausch zur Bewirtschaftung gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Er ist, unbesehen seiner Dauer, ohne Weiteres gestattet; b) Die Pachtverträge bleiben vom Landabtausch unberührt.
--	---

<p>Abtausch von Pachtland</p>	<p>Art. 22</p> <p>¹ Der Abtausch von Gemeindepachtland setzt den Abschluss neuer Pachtverträge im allseitigen Einvernehmen unter den Vertragsparteien voraus.</p> <p>² Das Verfahren wird durch ein gemeinsames Gesuch der tauschwilligen Pächter bzw. Pächterinnen an den Gemeinderat eingeleitet.</p> <p>³ Der Gemeinderat bewilligt den Abtausch, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> a) er einer nachhaltigen, rationelleren Bewirtschaftung dient und sein Zweck im Sinne der Ziele dieses Reglements nachvollzogen werden kann; b) dadurch keine öffentlichen oder wesentlichen privaten Interessen der übrigen Pächterinnen und Pächter tangiert sind; c) keine spekulativen Absichten und Umgehungsgeschäfte der Tauschwilligen erkennbar sind. <p>⁴ Mit Blick auf Abs. 3 Bst. c gilt ein generelles Verbot für Abtausch von Pachtland während der letzten vollständigen Pachtlandperiode vor Erreichen des regulären AHV-Rentenalters oder der Betriebsaufgabe eines der Pächter bzw. einer der Pächterinnen.</p>
-----------------------------------	---

V Verfahren zur Vergabe von Pachtland

Vorrang der Losung und Verfahren	<p>Art. 23</p> <p>¹ Zur Weiterverpachtung anstehendes Gemeindepachtland wird grundsätzlich im Los weiter vergeben.</p> <p>² Dabei gilt:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Die Berechtigung zur Teilnahme an Losungsverhandlungen ergibt sich aus den durch den Gemeinderat festzulegenden Losungsrunden. Bei der Festlegung der Losungsrunden staffelt der Gemeinderat die losungsberechtigten Flächen. Die Pächter/innen einer neuen Losungsrunde werden erst zur Losung zugelassen, wenn alle Pächter/innen der vorangehenden Losungsrunde als in dieser Losungsrunde befriedigt gelten.b) Grundsätzlich ist bei der Festlegung der Staffelung gemäss Bst. a alles Pachtland mit seiner gesamten Fläche anrechenbar. Der Gemeinderat kann im Einzelfall aber beschliessen, dass Pachtlandflächen minderer Qualität nicht angerechnet werden.c) Für die Losungsberechtigten besteht kein Losungszwang.d) Nehmen Losungsberechtigte an Losungsverhandlungen teil und akzeptieren sie das gezogene Los nicht, gelten sie als in dieser Losungsrunde befriedigt.e) Nimmt seitens der Losungsberechtigten, vor allem als Folge des fehlenden Losungszwangs, niemand an Losungsverhandlungen teil, so beschliesst der Gemeinderat für den Einzelfall nach pflichtgemässer Abwägung ein schrittweises Vorgehen für die Vergabe des zur Verpachtung anstehenden Landes bis hin zur möglichen freien Vergabe.f) Der Gemeinderat legt insbesondere in Würdigung von Nachhaltigkeit und rationeller Bewirtschaftung fest, ob bisher verpachtete Pachtlandflächen unverändert, aufgeteilt oder zusammengelegt ins Los gelangen. <p>³ Der Gemeinderat erlässt auf dem Ordnungswege insbesondere Vorschriften über</p> <ul style="list-style-type: none">a) das Losungsverfahren;b) die Festlegung der Losungsrunden.
----------------------------------	---

Zuteilung von Pachtland	<p>Art. 24</p> <p>In besonderen Fällen, insbesondere wenn eine Zuteilung von Gemeindepachtland aus Gründen rationeller Bewirtschaftung, Logik und Vernunft ganz offensichtlich dem zufälligen Losungsentscheid vorzuziehen ist, kann der Gemeinderat im Einzelfall Pachtlandflächen ohne Losung auch direkt auf andere Pächter/innen zuteilen.</p>
-------------------------	--

VI Pachtzins

Festlegung	<p>Art. 25</p> <p>¹ Die Pachtzinse werden durch den Gemeinderat nach ortsüblichen Normen festgesetzt.</p> <p>² Als Grundlage dazu dienen die Richtlinien des LPG und der PZV.</p> <p>³ Ändert der Bundesrat die Ansätze der PZV für die Bemessung des zulässigen Pachtzinses, so kann jede Partei die Anpassung des vereinbarten Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr verlangen.</p> <p>⁴ Gleiches gilt für den Fall, dass sich der Wert einer verpachteten Grundstücksfläche infolge Änderung der allgemeinen Grundlagen der Ertragswertschätzung, eines Naturereignisses, von Bodenverbesserungsmassnahmen, Vergrösserung oder Verminderung der Fläche, dauernd verändert.</p>
------------	--

Pächterlasten	<p>Art. 26</p> <p>¹ Die Pächterlasten wurden bei der Festlegung der Pachtzinse anlässlich der Erstverpachtungen im Jahre 1976 (vgl. Art. 7) nicht detailliert ausgewiesen.</p> <p>² Der ordentliche Unterhaltsbeitrag, den die Einwohnergemeinde Finsterhennen jährlich und pro Are an die Flurgenossenschaft zu bezahlen hat, gilt als Pächterlast, die bei künftigen Neufestlegungen der Pachtzinse detailliert auszuweisen und aufzurechnen ist.</p> <p>³ Weiter bleibt Art. 41 Abs. 5 vorbehalten.</p>
---------------	---

Fälligkeit	<p>Art. 27</p> <p>¹ Die Pachtzinse werden auf den 31. Oktober fällig und durch das zuständige Organ der Gemeindeverwaltung in Rechnung gestellt.</p>
------------	---

	<p>² Sie sind nachschüssig geschuldet.</p> <p>³ Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage.</p>
--	--

Zahlungsverzug	<p>Art. 28</p> <p>¹ Nach Ablauf der Zahlungsfrist erlässt das zuständige Organ der Gemeindeverwaltung eine Mahnung und setzt damit den Schuldner oder die Schuldnerin in Verzug.</p> <p>² Mit dem Eintritt des Verzugs ist ein Verzugszins in der Höhe des vom Regierungsrat des Kantons Bern jährlich für das Steuerwesen festgelegten Verzugszinssatzes geschuldet.</p>
----------------	---

Zweite Mahnung, Auflösung des Pachtverhältnisses	<p>Art. 29</p> <p>¹ Mit der zweiten Mahnung wird dem Pächter bzw. der Pächterin gestützt auf Art. 21 LPG schriftlich angedroht, dass der Pachtvertrag in sechs Monaten aufgelöst sei, wenn der ausstehende Zins bis dahin nicht bezahlt ist.</p> <p>² Für diese zweite Mahnung und die Androhung wird eine Gebühr von CHF 50.00 erhoben.</p>
--	--

VII Bewirtschaftung

Bewirtschaftung	<p>Art. 30</p> <p>¹ Der Pächter bzw. die Pächterin ist dauernd verpflichtet, das Pachtland ordnungsgemäss und nach den Anforderungen des ökologischen Leistungsnachweises zu bewirtschaften. Es ist für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung.</p> <p>² Im Übrigen gelten die Bestimmungen unter Abschnitt 7 des LPG sinngemäss.</p> <p>³ Ebenso tragen Pächter bzw. Pächterinnen die Verantwortung für die Einhaltung der Bestimmungen des Unterhaltsreglements der Einwohnergemeinde Finsterhennen für die Flurwege vom 23. Oktober 1987, soweit sie durch die Pacht davon betroffen sind.</p>
-----------------	--

Beschränkungen der Bewirtschaftung	<p>Art. 31</p> <p>Der Gemeinderat ist in besonderen Fällen berechtigt, allfällige Bewirtschaftungsbeschränkungen und diesbezügliche Auflagen im Pachtvertrag zu regeln.</p>
------------------------------------	---

Spezielle Bepflanzungen	<p>Art. 32</p> <p>¹ Dauerkulturen, Bäume und langfristige Ökoelemente dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates auf dem Pachtland neu gepflanzt bzw. angelegt werden. Liegt keine Genehmigung vor, so sind solche speziellen Bepflanzungen bei der Rückgabe des Pachtlandes vom Pächter bzw. der Pächterin auf seine bzw. ihre Kosten zu entfernen.</p> <p>² Bestehende Dauerkulturen, Bäume und langfristige Ökoelemente dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt werden.</p>
-------------------------	--

VIII Beendigung der Pacht

Formen	<p>Art. 33</p> <p>Die Pacht endet insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) im gegenseitigen Einverständnis der Vertragsparteien; b) ordentlicherweise nur auf Ende einer Pachtperiode; c) mit vorzeitiger Kündigung; d) allenfalls mit dem Tod des Pächters oder der Pächterin.
--------	--

Ordentliche Pacht-Auflösung	<p>Art. 34</p> <p>¹ Pachtverträge für Grundstücke gemäss Art. 3 Abs. 1 sind unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 1 Jahr nur auf das Ende einer Pachtperiode kündbar.</p> <p>² Pacht- bzw. Mietverträge für Grundstücke gemäss Art. 3 Abs. 2 sind gemäss den Bestimmungen in den entsprechenden Pacht- bzw. Mietverträgen kündbar.</p> <p>³ Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und vor Ablauf der Kündigungsfrist beim Pächter oder bei der Pächterin bzw. bei der Verpächterin eintreffen.</p>
-----------------------------	--

Vorzeitige Kündigung	<p>Art. 35</p> <p>Gründe für eine vorzeitige Pachtauflösung sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Betriebsaufgabe vor Erreichen des regulären AHV-Rentenalters: Gibt ein Pächter bzw. eine Pächterin die Selbstbewirtschaftung auf, so fallen im gleichen Jahr die gepachteten Flächen auf den 31. Dezember an die Einwohnergemeinde Finsterhennen zurück.
----------------------	--

	<p>b) Erreicht ein Pächter bzw. eine Pächterin das reguläre AHV-Rentenalter und kann er oder sie keine gesicherte Betriebsübergabe (vgl. Art. 10 Abs. 1) nachweisen, so ist das Gemeindepachtland auf den 31. Dezember zur Weiterverpachtung an die Gemeinde zurückzugeben (vgl. Art. 10 Abs. 1 Bst. c und Art. 13).</p> <p>c) Grobe wiederholte Pflichtverletzungen: Verletzt der Pächter bzw. die Pächterin trotz schriftlicher Mahnung der Verpächterin die Pflicht zur Sorgfalt, Rücksichtnahme oder Unterhalt weiter, so dass der Verpächterin die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann die Verpächterin das Pachtverhältnis fristlos auf Ende eines Monats kündigen (Art. 285 OR).</p> <p>⁴ Im Übrigen bleibt Art. 15 vorbehalten.</p>
--	---

<p>Tod des Pächters oder der Pächterin</p>	<p>Art. 36</p> <p>¹ Stirbt der Pächter oder die Pächterin, so können seine bzw. ihre Erben oder die Verpächterin den Pachtvertrag auf das Ende des Todesjahres kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.</p> <p>² Wird der Pachtvertrag von der Verpächterin gekündigt, so kann ein Nachkomme, der Ehegatte, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner des oder der Pächterin innert 30 Tagen den Eintritt in den Pachtvertrag erklären. Die Verpächterin kann unter mehreren Bewerbern bzw. Bewerberinnen denjenigen oder diejenige bezeichnen, der oder die in den Pachtvertrag eintreten soll.</p> <p>³ Bietet der oder die Eintretende keine Gewähr für eine ordnungsgemässe Bewirtschaftung des Gemeindepachtlandes oder ist die Fortsetzung der Pacht für die Verpächterin aus anderen Gründen unzumutbar, so kann die Verpächterin innert 30 Tagen seit der Eintrittserklärung auf Auflösung des Pachtvertrages klagen.</p>
--	--

IX Härtefälle

<p>Härtefälle</p>	<p>Art. 37</p> <p>¹ Der Gemeinderat ist ermächtigt, bei der Rechtsanwendung insbesondere zur Verhinderung von Härtefällen und zur Vermeidung offensichtlich anstossender Rechtsfolgen, von allen Bestimmungen dieses Reglements Ausnahmen zu gestatten.</p>
-------------------	--

	<p>² Ausnahmen müssen verhältnismässig und gehörig begründet sein.</p> <p>³ Vorbehalten bleibt dabei das übergeordnete zwingende Recht.</p>
--	---

X Rechtspflege

Streitigkeiten	<p>Art. 38</p> <p>¹ Streitigkeiten, die sich aus diesem Reglement und den Pachtverträgen ergeben, sind erstinstanzlich durch den Gemeinderat beizulegen. Er kann dazu Sachverständige beiziehen.</p> <p>² Für nicht beigelegte pachtrechtliche Streitigkeiten gelten die Zuständigkeiten und Bestimmungen der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (SR 272).</p> <p>³ Für nicht beigelegte verwaltungsrechtliche Streitigkeiten gelten die Zuständigkeiten und Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Bern vom 23. Mai 1989 (BSG 155.21).</p>
----------------	---

XI Strafbestimmungen

Strafandrohung	<p>Art. 39</p> <p>¹ Widerhandlungen gegen dieses Reglement können durch den Gemeinderat mit Busse bestraft werden, soweit nicht eidgenössische oder kantonale Strafvorschriften entgegenstehen.</p> <p>² Das Bussenmaximum beträgt gemäss Art. 58 Abs. 2 des Gemeindegesetzes vom 16. März 1998 (BSG 170.11) CHF 5'000.00.</p>
----------------	--

XII Schluss- und Übergangsbestimmungen

Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts	<p>Art. 40</p> <p>¹ Dieses Reglement tritt auf den 1. Januar 2022 in Kraft.</p>
--	--

	² Es hebt damit alle früheren, ihm widersprechenden Vorschriften auf, insbesondere die Bestimmungen der Pachtverschreibung vom 15. November 1975 und die ursprünglichen Pachtlandgedinge.
--	--

Bestehende Pachtverhältnisse	<p>Art. 41</p> <p>¹ Für alle bestehenden Pachtverhältnisse werden harmonisierte Pachtverträge abgeschlossen, und zwar erstmals für die 8. Pachtlandperiode gemäss Art. 7, umfassend die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2023. Gelingt dies nicht im gegenseitigen Einvernehmen, kündigt der Gemeinderat entsprechende Pachtverhältnisse Ende Oktober 2022 auf den 31. Dezember 2023.</p> <p>² Pachtverhältnisse, die dem LPG nicht unterstehen, geniessen bis zum 31. Dezember 2023 Besitzesstand. Alsdann entscheidet der Gemeinderat frei über die weitere Pachtdauer (vgl. Art. 14 Abs. 3).</p> <p>³ Pachtverhältnisse, die Land in einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 betreffen, geniessen bis zum 31. Dezember 2023 Besitzesstand. Alsdann entscheidet der Gemeinderat frei über die weitere Pachtdauer.</p> <p>⁴ Für Mietverhältnisse, die Land in einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 betreffen, gelten die Bestimmungen in den bestehenden Mietverträgen.</p> <p>⁵ Seit dem 1. Januar 2016 werden im Einvernehmen zwischen Verpächterin und Pächtern bzw. Pächterinnen Pächterlasten von CHF 1.00 pro Are Pachtland und Kalenderjahr zur Abgeltung der Unterhaltskosten der Verpächterin auf den ursprünglichen Pachtzins aufgerechnet (vgl. Art. 26).</p> <p>⁶ Die Überprüfung der Anspruchsvoraussetzungen gemäss Art. 11 erfolgt erstmals zu Beginn des Jahres 2022.</p>
------------------------------	---

Die Versammlung der Einwohnergemeinde Finsterhennen vom 8. Dezember 2021 nahm dieses Reglement an.

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegeschreiber ad interim

Marie-Theres Meier-Dubacher

Bruno Heiniger

Auflagezeugnis

Der unterzeichnete Gemeindegeschreiber ad interim bescheinigt, dass das vorliegende Pachtlandreglement 30 Tage vor der beschlussfassenden Gemeindeversammlung, d. h. vom 8. November 2021 bis 7. Dezember 2021 im Büro der Gemeindeverwaltung Finsterhennen öffentlich auflag. Er machte die öffentliche Auflage im Anzeiger für die Region Erlach, Ausgabe vom 5. November 2021, bekannt.

2577 Finsterhennen, 8. Dezember 2021

Der Gemeindegeschreiber ad interim

B. Heiniger