

BURGERGEMEINDE
NIEDERBIPP



Pachtreglement

der

Bürgergemeinde

Niederbipp

Ausgabe 01.01.2013

1. Teilrevision 17.06.2013
2. Teilrevision 23.06.2025

Allgemeines

- Zweck und Grundsatz **Art. 1** ¹ Das Reglement regelt die Zuteilung, Nutzung und Verpachtung des Kulturlandes der Burgergemeinde Niederbipp.
- ² Für die Bestimmungen, die in diesem Reglement nicht geregelt sind, gilt in aktueller Fassung der Teil des Obligationenrechts über die Pacht (OR, SR 220), das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG, SR 221.213.2) und die Pachtzinsverordnung vom 11. Februar 1987 (Pachtzinsverordnung, SR 221.213.221).
- Zuständigkeit **Art. 2** Der Burgerrat ist für die Umsetzung und den Vollzug des vorliegenden Pachtreglements verantwortlich.

Pachtlandzuteilung

- Grundsatz **Art. 3** Der Burgerrat verpachtet das Burgerland an die in der Gemeinde Niederbipp Wohnsitz haben und die in der Gemeinde Niederbipp einen Betrieb gemäss der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe (LBV, SR 910.91) Art. 6 auf eigene Rechnung und Gefahr führen. Dabei hat das Betriebszentrum gemäss LBV Art. 6 Abs. 3 in Niederbipp zu liegen. Zusätzlich dazu hat der Betrieb bereits über eigenes oder gepachtetes Landwirtschaftsland in der Gemeinde Niederbipp zu verfügen und dieses selber zu bewirtschaften. Weiter haben sie die unter Art. 4 aufgeführten Bedingungen zu erfüllen.⁽¹⁾
- Zuteilungsberechtigte Landwirte **Art. 4** ¹ Zuteilungsberechtigt sind nur Selbstbewirtschaftler nach der Definition im Bäuerlichen Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) Art. 9 die das AHV-Alter noch nicht erreicht haben und die die Bedingungen für den Bezug von Direktzahlungen nach Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13) erfüllen.
- Nachweis ² Die oben erwähnten Nachweise hat der Gesuchsteller mittels entsprechenden Teilauszug aus der Direktzahlungsabrechnung (Agrardatenerhebung) der letzten zwei Jahre nachzuweisen. Diese haben die Betriebsanerkennung gemäss DZV, die Flächenverhältnisse und den Standartarbeitskraftwert gemäss DZV zu enthalten.
- Bewerber pro Betrieb **Art. 5** Pro Betrieb darf 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. Bei Generationengemeinschaften wird das Alter des jüngeren Gemeinschafters bei der Zuteilung gemäss Anhang I berücksichtigt.

(1) Änderung infolge Teilrevision vom 17.06.2013

Verfahren bei der Zuteilung	Art. 6 ¹ Neuzuteilungen werden nur vorgenommen, wenn Pachtland an die Burgergemeinde zurückfällt. Der Burgerrat informiert schriftlich die Landwirte in der Gemeinde Niederbipp über die anstehende Neuzuteilung der freiwerdenden Grundstücke und gibt diesen die Möglichkeit hierauf ein schriftliches Gesuch zu stellen. ⁽²⁾
Gesuch	² Das Gesuch hat die Nachweise gemäss Art. 4 vorstehend zu enthalten. Gesuche für Einzeljucharten gemäss Art. 9 hiavor können jederzeit gestellt werden. In Zweifelsfällen kann der Burgerrat zusätzlich nötige Informationen bei den Gesuchstellern einfordern. ³ Der Burgerrat handelt dabei nach den Zuteilungskriterien und dem Grundsatz der Gleichbehandlung gemäss Anhang I.
Betriebsübergaben	Art. 7 ¹ Übergibt der Inhaber einen landwirtschaftlichen Betrieb, der teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Bewirtschaftung (Kauf, Pacht, Generationengemeinschaft) als weiterhin eigenständigen Betrieb, so kann der Bewirtschafter des Betriebes mindestens 3 Monate vor Beginn der Übernahme ein schriftliches Gesuch um Übernahme des bis anhin dem Übergeber verpachteten Burgerland einreichen. Die Gesuchsteller unterstehen ebenfalls den Anforderungen nach Art. 4 hiavor. ² Bei Betriebsübergaben (Kauf, Pacht, Generationengemeinschaft) innerhalb der Familie hat der Burgerrat bei Vorliegen der Anforderungen nach Art. 4 in der Regel dem Gesuch zu entsprechen. ³ Der Burgerrat entscheidet innerhalb von drei Monaten über die Neuverpachtung des Burgerlandes. Und schliesst bei einem positiven Entscheid neue Pachtverträge ab.
Verpachtung und Verkauf von eigenem Kulturland	Art. 8 Pächterinnen und Pächter von Burgerland haben dieses auf die folgende Pachtperiode zurückzugeben, wenn sie freiwillig eigenes Kulturland (ohne Bauzonenflächen) verkaufen oder verpachten. Wird das Pachtland nicht freiwillig zurückgegeben, so hat der Burgerrat die ordentliche Kündigung nach LPG einzuleiten.
Einzeljucharten	Art. 9 ¹ Auf Gesuch hin kann an Nutzungsberechtigte die selber rauhfutterverzehrenden Tiere (Rindvieh, Pferde, Schafe, Ziegen usw.) halten und diese Fläche selbst bewirtschaften, eine Einzeljucharte verpachtet werden. Diese unterliegen nicht den unter Art. 4 aufgeführten Zuteilungsbedingungen
Gesuch	² Das Gesuch hat den Nachweis zu erbringen, dass der Nutzungsberechtigte selber rauhfutterverzehrende Tiere hält gemäss Tierverkehrsdatenbank. ³ Ein einmal gestelltes Gesuch um Zuteilung von Einzeljucharten behält seine Gültigkeit bis zu einer Zuteilung oder bis zu seinem Rückzug. ⁴ Die Zuteilung erfolgt nach Eingang des Gesuchs.

(2) Änderung infolge Teilrevision vom 17.06.2013

Pachtobjekt

Flächen	Art. 10 Das Burgerland wird in der Regel in Parzellen à 144 Aren (4 Jucharten) verpachtet. Ausnahmen sind Einzeljucharten à 36 Aren, sowie Rand- und Reststücke und das Land zu den Siedlungen. Für den Flächeninhalt der einzelnen Parzellen wird seitens der Burgergemeinde keine Gewähr gegeben. Die Parzellenpläne gemäss Geometer sind massgebend.
Obstbäume	Art. 11 Die auf dem Pachtobjekt stehenden Obstbäume werden mit verpachtet. Die fachgerechte Pflege obliegt der Burgergemeinde. Nutzung und Auflagen der Obstbäume sind in Artikel 21 geregelt.
Dauerkulturen	Art. 12 Dauerkulturen (z.B. Chinaschilf, Obstanlagen etc.; ausgenommen Dauerwiesen) benötigen eine Bewilligung. Der Pächter hat dazu ein schriftliches Gesuch an den Burgerrat zu richten. Der Burgerrat entscheidet innert dreier Monate über das Gesuch und schliesst bei positivem Entscheid mit dem Pächter eine Vereinbarung über die Errichtung und Wiederherstellung ab.

Pachtvertrag, Pachtdauer, Pachtzins und Kündigung

Pachtverträge	Art. 13 Der Burgerrat schliesst für landwirtschaftlich nutzbare Flächen in der Landwirtschaftszone schriftliche befristete Pachtverträge nach LPG (Anhang III) ab. Der Burgerrat schliesst für landwirtschaftlich nutzbare Flächen in der Bauzone nach Ablauf einer bestehenden LPG Pachtperiode oder bei Neuverpachtung schriftliche befristete Pachtverträge nach OR (Anhang IV) ab. Die Pachtbedingungen sind Fallweise vom Burgerrat festzulegen, im Minimum sind die zwingenden Vorschriften des OR einzuhalten. Der Grundsatz ist, dass die Pachtverträge alle 6 Jahre erneuert werden. (1)
Pachtdauer LPG Pacht	Art. 14 Die Erstpachtperiode bei der LPG Pacht beträgt 6 Jahre. Der Burgerrat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Erreichen des AHV-Alters, Landabtausch usw.) auch eine kürzere oder längere Pachtdauer zu vereinbaren. Damit Pachtverträge mit kürzerer Pachtdauer Gültigkeit haben, müssen sie vom Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern genehmigt werden. Auf Gesuch der Pächter kann in begründeten Fällen (Erfordernis nach der Strukturverbesserungsverordnung) der Burgerrat eine längere Pachtperiode als 6 Jahre abschliessen. Auf Verlangen der Burgergemeinde müssen bisherige Pächter nachweisen, dass sie nach wie vor die Bedingungen nach Art. 4 vorstehend erfüllen. Sofern die Bedingungen von Art. 4 nicht mehr erfüllt werden, wird kein neuer Pachtvertrag mehr abgeschlossen oder es wird eine entsprechende Auflösungsvereinbarung getroffen. (2)

Pachtjahr LPG Pacht	Art. 15 Das Pachtjahr dauert vom 1. Oktober bis 30. September
Pachtzins	Art. 16 Die Höhe des Pachtzinses ist in Anhang II geregelt. Der Pachtzins ist vorschüssig per 1. Oktober des betreffenden Pachtjahres fällig und vom Pächter direkt an die Burgergemeinde zu bezahlen. (3)
Altersgrenze	Art. 17 Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen der Altersgrenze eines Pächters nicht mit dem Ende einer Pachtperiode zusammenfällt, ist der Burgerrat besorgt, dass: <ul style="list-style-type: none">- von diesem Termin an bis zum Erreichen der Altersgrenze ein Pachtvertrag mit angepasster Laufdauer abgeschlossen wird.- dieser Pachtvertrag mit reduzierter Pachtdauer vom Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern genehmigt wird. Pächter, welche nach Art. 4 der Direktzahlungsverordnung (vom 23.10.2013 – Stand 1. Januar 2025) die Bewirtschaftung übertragen, gelten als Härtefall. (4)
Ordentliche Kündigung LPG Pacht	Art. 18 ¹ (5) Gelöscht
Vorzeitige Kündigung der LPG Pacht	² Pächter, welche die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht oder dieses Reglements verletzen, kann der Burgerrat das Pachtverhältnis auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate (Art. 17 + 21-LPG). Sie verlieren auch den Anspruch auf zukünftige Zuteilungen.

(3/4/5) Änderung infolge Teilrevision vom 23.06.2025

Bewirtschaftung des Pachtlandes

Bewirtschaftung	Art. 19 Der Pächter verpflichtet sich, das Land ordnungsgemäss nach den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige, umweltgerechte und den heutigen Verhältnissen angepasste Bewirtschaftung und durch eine angemessene Düngung und Unkrautbekämpfung.
Flurwege	Art. 20 Beschädigungen an Flurwegen Flurstrassen sind durch den Pächter unverzüglich zu beheben. Das Bankett entlang der Wege muss vom Wegstein oder Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen. Die auf den Weg geschleppte Erde ist wieder zurückzuziehen.
Obstbäume	Art. 21 Besondere Sorgfalt wird für die den Flurwegen entlang gepflanzter Bäume gefordert. Bei den Baumreihen ist ein Grünlandstreifen von 9 Meter obligatorisch. Bei Einzelbäumen ist eine Grünfläche im Radius von mindestens 5 Meter obligatorisch. Diese Grünlandstreifen und Flächen dürfen auch nicht als Weide genutzt werden. Die Definition der Baumreihen und Einzelbäumen ist im Anhang IV geregelt. Die Grünflächen sind mindestens zweimal im Jahr zu schneiden oder zu mulchen. Wird ein Baum ohne Einwilligung des Burgerrates entfernt oder beschädigt, wird der Pächter nach Reglement gebüsst

und der Baum wird auf seine Kosten ersetzt. Der Burgerrat bestimmt, welche alten und abgehenden Bäume gefällt werden. Die Nutzung der Bäume und das Holz von abgehenden Bäumen bleiben den Pächtern vorbehalten. Die Burgergemeinde Niederbipp behält sich das Recht vor, neue Bäume zu pflanzen. ⁽⁶⁾

Schadenersatz **Art. 22** Für die den Pächtern entstandene Schäden beim Fällen der Bäume oder bei Strassenarbeiten werden keine Vergütung geleistet.

(6) Änderung infolge Teilrevision vom 23.06.2025

Weitere Bestimmungen

Härtefälle **Art. 23** Für Härtefälle, die sich aus diesem Reglement ergeben, kann der Burgerrat Ausnahmen gestatten.

Landabtausch **Art. 24** ¹ Eine vorübergehende Nutzung („Kurzpacht“ oder „Herbstpacht“) ist nicht erlaubt. Innerhalb der Gemeinde ist der Landabtausch aus Gründen der Fruchtfolge erlaubt. Sie ist dem Burgerrat in jedem Fall frühzeitig vor dem Abtausch schriftlich zu melden. Landabtausch mit einem Bewirtschafter ausserhalb der Gemeinde Niederbipp kann nur durch schriftliche Zustimmung des Burgerrates stattgegeben werden.

² Landabtausch von Pachtflächen der Burgergemeinde Niederbipp untereinander im Sinne der besseren Arrondierung kann der Burgerrat nach Gesuch der betreffenden Landwirte genehmigen.

Mahnungen **Art. 25** Pächter die ihre Pachtzinse verspätet zahlen oder zum ersten Mal gegen die Bewirtschaftungsauflagen verstossen, werden vom Burgerrat schriftlich ermahnt. Für Mahnungen jeder Art wird eine Gebühr von Fr. 50.00 erhoben.

Bussen oder vorzeitige Kündigung **Art. 26** Pächter, die gegen die Auflagen dieses Pachtreglements wiederholt verstossen, werden vom Burgerrat mit Fr. 50.00 bis Fr. 500.00 gebüsst oder bei schwerer Pflichtverletzung und/oder aus wichtigen Gründen unzumutbarer Erfüllung des Vertrages wird die Pacht vorzeitig gemäss Art. 18 Abs. 2 gekündigt.

Vorgehen bei Streitigkeiten **Art. 27** Streitigkeiten, die aus diesem Reglement und den Pachtverträgen entstehen, sind durch den Burgerrat unter Einbezug eines Sachverständigen beizulegen. Über Streitigkeiten, die der Burgerrat nicht beilegen kann, entscheidet der Richter am Ort.

Schlussbestimmungen

Inkrafttreten	Art. 28 Der Burgerrat bestimmt und publiziert den Zeitpunkt des Inkrafttretens. Dieses Reglement tritt per 01.01.2013 in Kraft.
Aufhebung bestehender Vorschriften	Art. 29 Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden alle widersprechenden Bestimmungen der Burgergemeinde, insbesondere das Nutzungs- und Pachtreglement der Burgergemeinde vom 1. Januar 2012 aufgehoben.
Übergangsbestimmung	Art. 30 Der Burgerrat passt die Pachtlandverteilung laufend bei entsprechenden Vakanzen diesem Reglement an.
Inkrafttreten der Teilrevision vom 17.06.2013	Art. 31 Die Teilrevision vom 17.06.2013 tritt mit der Genehmigung der Versammlung in Kraft.
Inkrafttreten der Teilrevision vom 23.06.2025	Art. 32 Die Teilrevision vom 23.06.2025 tritt ab 01. August 2025 in Kraft.
Übergangsfristen-Regelung	Art. 33 Die bestehenden Pachtverträge laufen bis zum Ende der Pachtperiode weiter. Im Anschluss daran wird ein befristeter Pachtvertrag ausgestellt. (7)

(7/8) Änderung infolge Teilrevision vom 23.06.2025

Dieses Reglement ist anlässlich der Burgerversammlung vom 10. Dezember 2012 beschlossen worden.

Im Namen der Burgergemeinde Niederbipp

Der Präsident:
Peter Born

Die Burgerschreiberin:
Manuela Freudiger-Grünig

Auflagezeugnis

Die Burgerschreiberin hat das vorliegende Reglement vom 10. November 2012 bis 10. Dezember 2012 (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) auf der Burgerschreiberei öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im amtlichen Anzeiger Oberaargau West vom 8. November 2012 bekannt.

Die Stimmberechtigten der Burgergemeinde Niederbipp haben das Pachtreglement an der Versammlung vom 10. Dezember 2012 beschlossen. Einsprachen sind keine eingegangen.

Die Auflage der Teilrevision vom 17.06.2013 fand in der Zeit vom 17.05.2013 bis 17.06.2013 statt. Die Auflage und Einsprachefrist wurde im Anzeiger Oberaargau West vom 16.05.2013 und 13.06.2013 bekanntgegeben. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Niederbipp, 11. Januar 2013
Niederbipp, 25. Juli 2013

Die Burgerschreiberin:
Manuela Freudiger-Grünig

Änderungen Pachtreglement 2025

Die Änderungen von Art. 13, 14, 16, 17, 18, 21, 33 sowie des Anhangs III wurden durch die Burgergemeindeversammlung 23. Juni 2025 beschlossen und treten auf den 01. August 2025 in Kraft.

Niederbipp, 23. Juni 2025

Burgergemeinde Niederbipp

Walter Jäissli
Bürgerpräsident

Sibylle Forster
Burgerschreiberin

Auflagezeugnis:

Die Auflage der Teilrevision vom 23.06.2025 fand in der Zeit vom 23.05.2025 bis 23.06.2025 statt. Die Auflage und Einsprachefrist wurden im Anzeiger Oberaargau West vom 22.05.2025 und 19.06.2025 bekanntgegeben.

Niederbipp, 27. Juni 2025

Sibylle Forster
Burgerschreiberin

Anhang I zum Pachtreglement

Zuteilungskriterien für die Neuzuteilung von Pachtflächen

1. Grundsätze

1.1. Der Pachtgegenstand (flächenmässig) bleibt gewahrt, insofern die Bedingungen des Pachtreglements und des Pachtvertrages erfüllt sind. Das zugeteilte Pachtland wird in der Regel bei einer Übertragung des landwirtschaftlichen Betriebes innerhalb der Familie (analog den Erbrechtlichen Zuweisungsansprüchen im Bäuerlichen Bodenrecht, BGBB, SR 211.412.11) auf den neuen Pächter übertragen. Der Burgerrat kann jedoch nach Bedarf zur Arrondierung eine Umteilung der Parzellen vornehmen. Der Burgerrat entscheidet abschliessend über die Neuzuteilung.

1.2. Pachtparzellen die in der Vergangenheit in Teilstücke unter 144 Aren aufgeteilt wurden, werden bei einer Mutation im Sinne der Arrondierung wieder zusammengeführt, d.h. die zweite Hälfte wird dem Pächter der anderen Hälfte zugeteilt. (Grundlage Plan Wenger 01.04.09)

1.3. Bei einer Zuteilung wird jeweils höchstens eine Parzelle dem gleichen Pächter zugeteilt. Sind gleichzeitig mehrere Parzellen zu verteilen, werden sie an verschiedene Gesuchsteller zugewiesen. (Grundlage Plan Wenger 01.04.09) Die Reihenfolge der Zuweisung ergibt sich aus der Zuteilung gemäss Ziffer 2 hiernach. Mit der Zuteilung wird jeweils im Gespräch mit den Pächtern versucht, durch Abtausch die Pachtlandarrondierung für den einzelnen Pächter zu verbessern.

1.4. Neuzuteilungen erfolgen nur, wenn der Pachtvertrag mindestens über die ordentliche Pachtdauer von zur Zeit 6 Jahren abgeschlossen werden kann. Bei einem fest stehenden Generationenwechsel kann der Burgerrat den Betriebsübernehmer als Gesuchsteller durch den Betriebsübergeber ersetzen.

2. Zuteilung

2.1. Die Gesuchsteller werden nach folgenden fünf Kriterien eingeteilt:

1. Kriterium geht nach der bereits gepachteten Burgerlandfläche und wird mit 30% gewichtet. Die Gesuchsteller werden nach der bis anhin gepachteten Landfläche aufgelistet. Der Gesuchsteller mit der kleinsten Pachtlandfläche bekommt die höchste Punktezahl, welche der Anzahl Gesuchsteller entspricht.

2. Kriterium geht nach der aktuellen bewirtschafteten Gesamtbetriebsfläche, wobei Betriebe in Betriebsgemeinschaften und Betriebszweiggemeinschaften unabhängig von der Gemeinschaftsform einzuteilen sind. Dieses Kriterium wird mit 50% gewichtet. Die Gesuchsteller erhalten wiederum Punkte. Der Gesuchsteller mit der kleinsten Betriebsfläche bekommt die höchste Punktezahl, welche der Anzahl Gesuchsteller entspricht.

3. Kriterium geht nach dem Alter des Gesuchstellers und wird mit 10% gewichtet. Die Gesuchsteller erhalten wiederum Punkte. Der jüngste Gesuchsteller bekommt die höchste Punktezahl, welche der Anzahl Gesuchsteller entspricht.

4. Kriterium geht nach der letzten Zuteilung von Burgerland und wird mit 10% gewichtet. Die Gesuchsteller erhalten wiederum Punkte. Der Gesuchsteller, welcher

am längsten zurück das letzte Mal Bürgerland zugeteilt bekam, bekommt die höchste Punktezahl, welche der Anzahl Gesuchsteller entspricht. Hofübernahmen gelten nicht als Zuteilung in diesem Sinne. Bei Gesuchstellern, die den Betrieb nach der letzten Zuteilung übernommen haben, wird der Zuteilungstermin des Vorbewirtschafters herangezogen.

5. Weiche Kriterien, für den Stichentscheid durch den Burgerrat bei gleichem Anspruch von Zuteilungen.

- Unverschuldeter Landverlust, Nachweis ist im Gesuch darzulegen.
- Trägt der Pächter Sorge zu Boden, Obstbäumen und Flurwegen?
- Wie ist das Verhalten des Pächters, wenn aus höheren Interessen eine Umteilung oder eine zwischenzeitliche Einschränkung der Nutzung erfolgt?
- Zeigt der Pächter Interesse an der Burgergemeinde, arbeitet er mit, oder gibt es nur Forderungen?

3. Besonderes

3.1. Bei begründbaren Härtefällen oder zu vermutenden Umgehungstatbeständen kann der Burgerrat von diesem Verteilschlüssel abweichen.

Beispiel, Berechnungstabelle gemäss Verteilschlüssel:

Gesuchsteller:	Bis anhin gepachtete Bürgerlandfläche, Aren:			Gesamtbetriebsfläche:			Alter des Gesuchstellers:			Letzte Zuteilung von Bürgerland, Jahr:	Punkte mit 10% gewichtet:			Total Punkte:	Zuteilungsreihenfolge:
	Punkte:	Punkte mit 30% gewichtet:	Punkte mit 50% gewichtet:	Punkte:	Punkte mit 50% gewichtet:	Punkte mit 10% gewichtet:	Punkte:	Punkte mit 10% gewichtet:	Punkte mit 10% gewichtet:						
Gewichtung:	0.30			0.50			0.10			0.10					
F.M	180	6	1.8	30	2	1	55	2	0.2	2008	2	0.2	3.2	4	
H.H	468	3	0.9	25	4	2	40	5	0.5	1995	5	0.5	3.9	3	
B.Z	432	4	1.2	22	5	2.5	25	6	0.6	1990	6	0.6	4.9	1	
M.S	252	5	1.5	44	1	0.5	49	4	0.4	1999	4	0.4	2.8	5	
W.F	730	2	0.6	20	6	3	52	3	0.3	2003	3	0.3	4.2	2	
J.D	969	1	0.3	28	3	1.5	63	1	0.1	2011	1	0.1	2	6	

Anhang II zum Nutzungs- und Pachtreglement

Festlegung des Pachtzinses

Es gelten folgende Pachtzinse:

	Fr. / a	Fr. / Juch.
Burgerjucharte	4.58	165.-
Rand- und Reststücke	4.58	
Siedlungsland	4.86	175.-
Ausnahme: unförmige Stücke	4.58	

Anhang III zum Nutzungs- und Pachtreglement

Befristeter Pachtvertrag

(landwirtschaftliche Nutzfläche)

Verpächter/in: Burgergemeinde Niederbipp
(vertreten durch den jeweiligen Burgerrat)

Pächter/in: Vorname / Nachname
Adresse
4704 Niederbipp

Geburtsdatum:

1. Pachtbeginn und Dauer

Die Pacht beginnt am xx.xx.xxxx und dauert **fix** xx Jahre.

Da es sich um eine fixe Dauer handelt, ist das Pachtverhältnis ohne Kündigung auf den xx.xx.xxxx aufgelöst.

Zudem besteht keine Fortsetzungsdauer.

2. Kündigung

Da es sich um eine fixe Dauer handelt und die Pacht automatisch aufgelöst wird, **entfällt** die Kündigungsfrist.

Die Pachtdauer beträgt mindestens 6 Jahre. Die Vereinbarung einer kürzeren Dauer ist nur gültig, wenn sie durch die zuständige Behörde bewilligt wurde. Das Gesuch ist spätestens 3 Monate nach Pachtbeginn einzureichen (Art. 7 LPG).

Die Kündigungsfrist beträgt mindestens 1 Jahr (Art. 16 LPG). Liegt der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979, so kann die Kündigung für die nicht in den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) fallenden Grundstücke ausgesprochen und der Pachtvertrag ohne diese fortgesetzt werden.

3. Pachtgegenstand:

Es werden nachstehende Grundstücke der Burgergemeinde Niederbipp verpachtet:

Grundstück Nr.	Pachtfläche in Aren	Pachtzins Fr. / Are
1144.9 a,b,c,d	144	4.58 / a (CHF 165 / Jucharte)

4. Pachtzins:

Der Pachtzins beträgt Fr. pro Jahr (in Worten:)	<i>Der Pachtzins darf das zulässige Mass nicht übersteigen (Art. 36 LPG). Gegen einen übersetzten Pachtzins können der Gemeinderat und der/die Regierungsstatthalter/ in bei der zuständigen Behörde Einsprache erheben (Art. 43 LPG). Zinsanpassungen auf den Beginn eines neuen Pachtjahres sind im Rahmen der Art. 10 und 11 LPG zulässig.</i>
-------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. Fälligkeit:

Vorschüssig auf den 1. Oktober des betreffenden Pachtjahres.
Der Pachtvertrag wird nicht mehr erneuert, falls der Pachtzins nicht spätestens bis 31.12. bezahlt wird.

6. Bedingungen:

Es gelten die Bestimmungen des Pachtreglements der Burgergemeinde Niederbipp und das LPG.

		Der/die Verpächter/in: Burgergemeinde Niederbipp	
Ort:	Datum:	Der Präsident Walter Jäissli	Die Sekretärin Sibylle Forster
.....		

		Der/die Pächter/in
Ort:	Datum:	
.....	

Anhang III zum Nutzungs- und Pachtreglement

Bauzonen-Pachtvertrag

für Einzelgrundstücke in der Bauzone

Verpächter:
Tel.

Pächter:

Tel.

1. Pachtbeginn und Pachtdauer

Variante 1 (variable Pacht):

Die Pacht beginnt am und dauert erstmals Jahre.

Sie ist somit frühestens kündbar auf den .

Variante 2 (Fixpacht):

Die Pacht beginnt am und endet ohne vorherige

Kündigung am .

2. Kündigung (gilt für Variante 1)

Die Kündigungsfrist beträgt **6 Monate**. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und muss spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Empfängers sein.

Bei einer Kündigung auf den , spätestens am

.

3. Fortsetzungsdauer (gilt für Variante 1)

Wird nicht oder nicht fristgerecht gekündigt, verlängert sich das Pachtverhältnis stillschweigend um **Jahre**.

4. Pachtzins

Der jährliche Pachtzins beträgt **Fr.**

(in Worten: Franken).

Er ist fällig am Der erste Pachtzins ist zu leisten
am .

5. Pachtgegenstand

Es werden nachstehende Grundstücke in der Gemeinde verpachtet:

Grundstück		Fläche (Aren)	Pachtzins (Fr.)
Nr.	Bezeichnung		
Total			

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten, die für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind (z.B.: Wegrechte, Bewirtschaftungseinschränkungen, usw.) auf den Pächter über.

6. Bewirtschaftung

Der Pächter verpflichtet sich, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen; insbesondere durch sorgfältige Bodenbearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung. Aenderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlichem Einfluss sein können, darf der Pächter nur mit der Zustimmung des Verpächters vornehmen.

7. Unterhalt

Der Pächter hat den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Gräben, festen Zäunen, Drainageleitungen, usw. nach Ortsgebrauch vorzunehmen. Der Verpächter liefert das Material.

8. Rückgabe des Pachtgegenstandes

Wird nichts anderes vereinbart, kann der Pächter das Grundstück in demjenigen Zustand der Bodennutzung zurückzugeben, in dem es sich bei Pachtende befindet.

9. Unterpacht

Der Pächter darf den Pachtgegenstand oder Teile desselben nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters in Unterpacht geben. Die Dauer der Unterpacht darf nicht über diejenige dieses Pachtvertrages hinausgehen.

10. Vorgehen bei Streitigkeiten

Streitigkeiten, die aus diesem Pachtvertrag entstehen, sind durch eine Schlichtungsstelle beizulegen.

Als Schlichtungsstelle wird das INFORAMA des Kantons Bern bezeichnet.

Über Streitigkeiten, welche die Schlichtungsstelle nicht beilegen kann, entscheidet der Richter am Ort des Pachtgegenstandes, sofern die Parteien damit nicht ein Schiedsgericht beauftragen.

11. Gesetzliche Bestimmungen

Es handelt sich hier um eine Pacht nach Artikel 275 und ff OR. Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht kommt hier **nicht** zur Anwendung.

12. Weitere Bestimmungen

Ort und Datum:

.....

Der Verpächter:

.....

Ort und Datum:

.....

Der Pächter:

.....

Anhang IV zum Pachtreglement

Definitionen zu Baumreihen und Einzelbäumen

