



Pachtreglement (PaR)

Gültig ab 01.01.2027

Version 0.10 vom 26.02.2026 für Vernehmlassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Zweck.....	4
2.	Geltungsbereich.....	4
3.	Grundsatz	4
4.	Zuständigkeit und Aufgaben.....	4
5.	Verpachtungsgrundsätze	5
6.	Pachtzinsen.....	7
7.	Pachtauflösung	7
8.	Bewirtschaftung.....	8
9.	Besondere Bestimmungen.....	9
10.	Übergangs- und Schlussbestimmungen.....	9
	Auflagezeugnisse	10

1. Zweck

Zweck **Art. 1** Das Pachtreglement regelt die Zuteilung, Nutzung und Verpachtung des Kulturlandes der Burgergemeinde Herzogenbuchsee.

2. Geltungsbereich

Geltungsbereich **Art. 2** Das Pachtreglement gilt ausschliesslich für landwirtschaftlich nutzbare Flächen in der Landwirtschaftszone, die im Eigentum der Burgergemeinde Herzogenbuchsee sind. Bei eingezontem Bauland gelten die Regelungen gemäss Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht (OR); SR 220).

3. Grundsatz

Grundsatz **Art. 3**¹ Die Burgergemeinde Herzogenbuchsee, als Eigentümerin (vertreten durch den Burgerrat), verpachtet das Kulturland zur landwirtschaftlichen Nutzung.

² In ausserordentlichen Fällen kann der Burgerrat auch eine andere Nutzung als die landwirtschaftliche verlangen oder bewilligen.

³ Die Pachtparzellen sind durch den Burgerrat nach Möglichkeit so einzuteilen, dass eine rationelle Bewirtschaftung möglich ist.

4. Zuständigkeit und Aufgaben

Zuständigkeit **Art. 4** Die Aufsicht und Verwaltung des Pachtlandes obliegt dem Burgerrat.

Aufgaben **Art. 5** Der Burgerrat hat die folgenden Aufgaben:

- a) Einteilung der Pachtparzellen;
- b) festlegen des Pachtzinses in der Gebührenverordnung und in den Pachtverträgen;
- c) vor Neuverpachtungen ist zu prüfen, ob die Anlage von ökologischen Elementen (z.B. Hecken, Feldobstbäume usw.) sinnvoll ist;
- d) Ausschreibung und Verpachtung des Pachtlandes;
- e) Abschluss der Pachtverträge;
- f) Einholen von Bewilligungen für abgekürzte Pachtdauer;
- g) Überwachung der ordnungsgemässen Bewirtschaftung des Pachtlandes;
- h) Beschluss über die Kündigung von Pachtverträgen;
- i) Aufsicht über das Pachtland;
- j) Führen des Pachtverträge-Verzeichnisses.

5. Verpachtungsgrundsätze

Personen mit Anrecht auf zu verteilendes Pachtland

Art. 6¹ Pachtland erhalten nur Selbstbewirtschafterinnen resp. Selbstbewirtschafter im Sinne der Definition gemäss Art. 9 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) bis zum Erreichen des Referenzalters gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes vom 20. Dezember 1946 über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVG; SR 831.10).

² Berechtigt sind Landwirtinnen resp. Landwirte, welche:

- a) ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee haben;
- b) auf eigene Rechnung einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee führen;
- c) mindestens 0,6 Standardarbeitskräfte (SAK) aufweisen:
 - Massgebend für die Bemessung der Standardarbeitskräfte sind die Daten auf den Erhebungsformularen für die Direktzahlungen.
 - Für die Beurteilung werden die durchschnittlichen Standardarbeitskräfte der letzten zwei Jahre vor Pachtbeginn nach Direktzahlungsverordnung beigezogen. Und
- d) die Bedingungen gemäss der Verordnung vom 23. Oktober 2013 über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV; SR 910.13) erfüllen.

³ Bürgerinnen resp. Bürger der Burgergemeinde Herzogenbuchsee werden bevorzugt.

⁴ In begründeten Fällen können auch Nicht-Bürgerinnen resp. -Bürger und Pächterinnen resp. Pächter von Nachbargemeinden berücksichtigt werden.

⁵ Von den vorstehenden Grundsätzen sind einzelne kleine Flächen unter 25 Aren ausgenommen, welche an natürliche Personen, die keinen Betrieb oder Gewerbe gemäss den vorstehenden Vorgaben bewirtschaften, verpachtet werden.

Personen ohne Anrecht auf Pachtland

Art. 7¹ Landwirtinnen resp. Landwirte, welche:

- a) das Referenzalter gemäss Art. 21 AHVG erreicht haben;
- b) minderjährig sind; oder
- c) freiwillig eigenes Kulturland verkaufen oder verpachten.

Besitzstandswahrung

Art. 8 Personen, die kein Anrecht auf zu verteilendes Pachtland haben, sind bei einer Neuverteilung von Pachtland nicht mehr losberechtigt. Sie können jedoch weiterhin das bisherige Bürgerpachtland bewirtschaften. Pachtverträge bleiben bis zu einer Kündigung erhalten.

Gemeinschaftsbetriebe

Art. 9¹ Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächterin resp. Pächter sein.

² Mehrere Betriebe derselben Bewirtschafterin resp. desselben Bewirtschafters gelten als ein Betrieb.

³ Von der zuständigen Behörde anerkannte Betriebsgemeinschaften (BG), wo zwei oder mehrere Betriebe vorliegen, gelten diese als unabhängige Einzelbetriebe. Im Pachtvertrag wird vermerkt, welcher BG-Partnerin resp. welchem BG-Partner das Land zugeteilt wurde. Es sind nur BG-Partnerinnen resp. BG-Partner pachtlandberechtigt, die Anrecht auf zu verteilendes Pachtland haben.

⁴ Generationen- oder Gebrüdergemeinschaften, wo nur ein Betrieb vorhanden ist, gelten als ein Betrieb.

⁵ Juristische Betriebe gelten als ein Betrieb.

Bewirtschafterwechsel

Art. 10 ¹ Mindestens drei Monate vor der Übernahme des Betriebes durch eine neue Bewirtschafterin resp. einen neuen Bewirtschafter ist ein schriftliches Gesuch um Übertragung der Pachtverträge an den Burgerrat zu richten. Der Burgerrat entscheidet innerhalb von drei Monaten über das Gesuch und schliesst bei einer positiven Entscheidung einen neuen schriftlichen Pachtvertrag ab.

² Übergibt eine Bewirtschafterin resp. ein Bewirtschafter einen Betrieb, der teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer nachfolgenden Bewirtschafterin resp. einem nachfolgenden Bewirtschafter zur Betriebsführung, kann der Burgerrat auf Gesuch hin das ganze oder einen Anteil des von der Abgeberin resp. vom Abgeber gepachteten Kulturlandes auf die nachfolgende Bewirtschafterin resp. den nachfolgenden Bewirtschafter übertragen, sofern die Übernehmerin resp. der Übernehmer pachtberechtigt ist und noch keinen Betrieb bewirtschaftet

³ Übernimmt eine Bewirtschafterin resp. ein Bewirtschafter einen zweiten Betrieb mit Bürgerpachtland, kann dieses nicht ohne weiteres übernommen werden, egal ob der Übernehmer bereits eigenes Bürgerpachtland bewirtschaftet oder nicht. Das Bürgerpachtland des Zweitbetriebes wird unter den Berechtigten neu verteilt.

⁴ Überträgt eine Pächterin resp. ein Pächter, welche resp. welcher das Referenzalter gemäss Art. 21 AHVG erreicht hat, die Bewirtschaftung des Betriebes auf seine Ehegattin resp. seinen Ehegatten, auf seine Lebenspartnerin (Konkubinatspartnerin) resp. seinen Lebenspartner (Konkubinatspartner) bzw. auf eine Person mit gemeinsamer eingetragener Partnerschaft, kann der Burgerrat auf Gesuch hin das ganze oder einen Anteil des von der Abgeberin resp. vom Abgeber gepachteten Kulturlandes auf die Ehegattin resp. den Ehegatten, die Lebenspartnerin resp. den Lebenspartner oder die in gemeinsamer eingetragener Partnerschaft lebenden Person, übertragen. Das neue Pachtverhältnis dauert maximal bis zum Erreichen des Referenzalters gemäss Art. 21 AHVG.

⁵ In Härtefällen (Tod der Pächterin resp. des Pächters) kann der Burgerrat auf Gesuch der Erbgemeinschaft das Bürgerland einem Mitglied der Erbgemeinschaft zur Pacht überlassen. Eine ordnungsgemässe Landbewirtschaftung ist Voraussetzung.

Ausschreibung

Art. 11 ¹ Wird Bürgerland zur Neuverpachtung frei, erfolgt im amtlichen Anzeiger «Anzeiger Oberaargau» eine entsprechende Bekanntmachung.

² Kleinflächen von weniger als einer Hektare können ohne Publikation im amtlichen Anzeiger verpachtet werden. Der Burgerrat informiert alle Pächterinnen resp. Pächter sowie alle Landwirtinnen und Landwirte, die die Anforderungen gemäss Art. 6 Abs. 2 Bst. a) und b) erfüllen, schriftlich über die zur Pacht frei werdende Fläche.

Pachtdauer

Art. 12 ¹ Die Verpachtung erfolgt grundsätzlich auf eine Dauer von sechs Jahren. Erfolgt keine Kündigung, so erneuert sich die Pachtdauer stillschweigend um sechs Jahre.

² Die Pachtverträge beginnen auf den 01. Januar und enden auf den 31. Dezember.

³ Der Burgerrat ist berechtigt, in besonderen Fällen (Erreichung der Altersgreze, 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.

⁴ Unter der Voraussetzung, dass das Erreichen des Referenzalters gemäss Art. 21 AHVG einer Pächterin resp. eines Pächters nicht auf das Ende einer Pachtperiode erfolgt, ist der Burgerrat besorgt, dass:

- das Pachtverhältnis vor dem Erreichen der Altersgrenze auf den gesetzlichen Termin hin gekündigt wird,
- von diesem Termin an bis zum Erreichen der Altersgrenze ein Pachtvertrag mit reduzierter Dauer abgeschlossen wird,

dieser Pachtvertrag mit reduzierter Pachtdauer vom Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern genehmigt wird. In diesem Fall handelt es sich um eine Fixpacht. Die Pacht dauert gemäss speziellem Pachtvertrag und endet ohne Kündigung.

⁵ Der Burgerrat darf in Ausnahmefällen (z. B. Pächterin resp. Pächter hat das Referenzalter gemäss Art. 21 AHVG erreicht, Nachfolgerin resp. Nachfolger ist noch in der landwirtschaftlichen Ausbildung) auf Gesuch hin, auch einer Pächterin resp. einem Pächter, die resp. der das Referenzalter gemäss Art. 21 AHVG erreicht hat, eine befristete Weiterpacht bewilligen.

6. Pachtzinsen

Pachtszins	Art. 13 ¹ Der Burgerrat setzt den Pachtszins nach den ortsüblichen Normen fest und nimmt diesen in die Gebührenverordnung auf, respektive passt diese an. Als Grundlage gelten die Richtlinien des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) und die Verordnung vom 11. Februar 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtszinses (Pachtszinsverordnung, PZV; SR 221.213.221).
Überprüfung	² Werden die Grundlagen für die Schätzung oder die Ansätze für die Bemessung geändert, erfolgt eine Anpassung des Pachtszinses auf das folgende Pachtjahr, in jedem Fall wird vor einer Neuverpachtung der Pachtszins neu überprüft.
Rechnungsstellung und Zahlungsfrist	³ Der Pachtszins für das laufende Jahr wird von der Burgerkassierin resp. dem Burgerkassier auf den 30. September in Rechnung gestellt. Nach Ablauf der Zahlungsfrist von 30 Tagen wird ein Verzugszins in der Höhe des vom Regierungsrat für das Steuerwesen jährlich festgelegten Verzugszinssatzes sowie die Inkassogebühren geschuldet. ⁴ Zudem wird der Pächter schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass das Pachtverhältnis auf Ende des folgenden Jahres aufgelöst werden kann, wenn der ausstehende Pachtszins nicht fristgerecht bezahlt wird.

7. Pachtauflösung

Kündigung	Art. 14 Die Kündigung des Pachtvertrages ist gegenseitig auf Ende der sechsjährigen Pachtdauer – unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr – möglich.
-----------	--

Unterpacht und Landabtausch	Art. 15 ¹ Eine Unterverpachtung ist untersagt. ² Landabtausch innerhalb der Pächterinnen resp. Pächter der Burgergemeinde Herzogenbuchsee aus Gründen der Fruchtfolge wird nicht als Unterverpachtung betrachtet und ist erlaubt. Ein Landabtausch muss dem Burgerrat vor der Bewirtschaftung frühzeitig schriftlich mitgeteilt werden.
Verpachtung und Verkauf von eigenem Kulturland	Art. 16 Wer eigenes Land zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet resp. verkauft, hat keinen Anspruch auf Land der Burgergemeinde Herzogenbuchsee. Ein bereits bestehender Pachtvertrag mit der Burgergemeinde Herzogenbuchsee wird unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist auf den Ablauf des Pachtvertrages (Sechs-Jahres-Periode) aufgelöst (Umgehung des Verbotes der Unterverpachtung). Über Ausnahmen (z.B. Abtausch von Eigenland zur Betriebs-Arrondierung) entscheidet der Burgerrat.
Vorzeitige Kündigung	Art. 17 Pächterinnen resp. Pächter, welche die Pachtbedingungen gemäss LPG Art. 17 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.

8. Bewirtschaftung

Grünstreifen	Art. 18 Der Grünstreifen entlang der Wege und Strassen muss, vom Randstein oder dem Wegrand gemessen, mindestens 50 cm aufweisen.
Sorgfaltspflicht	Art. 19 Marchsteine, Schächte und Wege sind besonders zu schützen. Beschädigungen sind unverzüglich – auf eigene Kosten – durch die Pächterin resp. den Pächter zu beheben. Für von der Pächterin resp. vom Pächter verursachte Schäden kann der Burgerrat die Wiederherstellung auf Kosten der Verursacherin resp. des Verursachers veranlassen.
Reinigung von Strassen und Wegen	Art. 20 Verschmutzte Strassen und Wege sind unmittelbar nach der Feldarbeit durch die Verursacherin resp. den Verursacher zu reinigen. Andernfalls wird die Reinigung durch Dritte im Auftrag der Verpächterin ausgeführt und die Kosten werden der Verursacherin resp. dem Verursacher in Rechnung gestellt.
Erdverschiebungen, Aufschüttungen und Dauerkulturen	Art. 21 Bewilligungspflichtig sind Aufschüttungen und Erdverschiebungen jeder Art, das Pflanzen sämtlicher Dauerkulturen wie Chinaschilf, Obstbäume, Rhabarber usw. sowie die Anlage von langfristigen Ökoelemente wie Hecken usw. Wird die Anpflanzung einer Dauerkultur oder das Anlegen eines langfristigen Ökoelements durch den Burgerrat bewilligt, muss schriftlich festgehalten werden, in welchem Zustand der Boden bei Pachtende zurückzugeben ist.
Ordnungsgemässe Bewirtschaftung	Art. 22 ¹ Die Pächterin resp. der Pächter verpflichtet sich, das Land ordnungsgemäss nach den Grundsätzen des LPG zu bewirtschaften. Sie resp. er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige, umweltgerechte und den heutigen Verhältnissen angepasste Bewirtschaftung und durch eine angepasste Unkrautbekämpfung (inkl. Neophyten). Bei Grundstücken entlang von Wäldern und Hecken hat die Pächterin resp. der Pächter zudem dafür zu sorgen, dass das Kulturland nicht verbuscht.

² Bei starker Vernachlässigung oder unsachgemässer Bewirtschaftung einer Parzelle hat der Burgerrat die Pächterin resp. den Pächter schriftlich zu verwarnen. Im Wiederholungsfall kann die Pacht frühzeitig gemäss LPG beendet werden.

9. Besondere Bestimmungen

Pachtvertrag	Art. 23 Alle Pächterinnen resp. Pächter der Burgergemeinde Herzogenbuchsee erhalten einen schriftlichen Pachtvertrag.
Pachtreglement	Art. 24 Das Pachtreglement der Burgergemeinde Herzogenbuchsee wird im Pachtvertrag unter „besondere Bestimmungen“ als integrierender Bestandteil des Pachtvertrages eingetragen. Es gilt immer das aktuellste Pachtreglement.
Recht auf Nachfrage	Art. 25 Jede Pächterin resp. jeder Pächter erteilt der Burgergemeinde Herzogenbuchsee das Recht, beim Erhebungsverantwortlichen der Gemeinde oder beim kantonalen Amt für Landwirtschaft für die Verpachtung relevante Kenngrössen nachzufragen.
Streitigkeiten	Art. 26 ¹ Streitigkeiten, die aus diesem Reglement und den Pachtverträgen entstehen, sind durch den Burgerrat unter Einbezug eines Sachverständigen beizulegen. ² Über Streitigkeiten, die der Burgerrat nicht beilegen kann, entscheidet der Richter (Regionalgericht Emmental-Oberaargau, Zivilabteilung, Duntstrasse 3, 3400 Burgdorf).
Widerhandlungen	Art. 27 Vorsätzliche Widerhandlungen gegen das Pachtreglement haben eine Kündigung des Pachtlandes zur Folge.

10. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Änderungskündigung	Art. 28 ¹ Die bestehenden Pachtverträge sollen in gegenseitigem Einvernehmen per 31. Dezember 2026 gekündigt werden. Auf den 01. Januar 2027 sind neue Pachtverträge für die bis anhin gepachteten Parzellen auszustellen. ² Können sich der Burgerrat und die Pächterin resp. der Pächter nicht auf einen neuen Vertrag einigen, so hat der Burgerrat die Pacht auf den nächstmöglichen Kündigungstermin zu kündigen.
Inkrafttreten	Art. 29 ¹ Dieses Reglement ist anlässlich der Burgerversammlung vom 27. November 2026 beschlossen worden. ² Dieses Reglement tritt auf den 01. Januar 2027 in Kraft.
Aufhebung bisherigen Rechts	Art. 30 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden alle widersprechenden Bestimmungen der ehemaligen Burgergemeinden Herzogenbuchsee und Oberönz, insbesondere das Pachtreglement der Burgergemeinde Herzogenbuchsee vom 03. Juni 2016 und das Nutzungsreglement der Burgergemeinde Oberönz vom 03. Mai 2002, aufgehoben.

Namens der
Burgergemeinde Herzogenbuchsee

Der Präsident:

Die Burgerschreiberin:

Hans-Jörg Moser

Daniela Gasser

Auflagezeugnisse

Burgergemeinde Herzogenbuchsee

Die Burgerschreiberin der Burgergemeinde Herzogenbuchsee hat dieses Reglement vom **16. Oktober bis 20. November 2026** (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) beim **Burgerkassier** öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im amtlichen Anzeiger Oberaargau Nr. XX vom **16. Oktober 2026** bekannt gegeben.

Die Burgerschreiberin:

Herzogenbuchsee,

Daniela Gasser