

Pachtvertrag

für landwirtschaftliche Gewerbe

Verpächter

Name / Vorname

Jahrgang

Adresse

Telefon

PLZ / Ort

Natel

Pächter

Name / Vorname

Jahrgang

Adresse

Telefon

PLZ / Ort

Natel

1. Pachtbeginn und Pachtdauer

Die Pacht beginnt am und dauert Jahre.

Sie ist somit frühestens kündbar auf den

Die Pachtdauer beträgt **mindestens 9 Jahre**, soweit die Kantone für Alpen oder Spezialkulturen nicht etwas anderes bestimmt haben. Wird eine kürzere Dauer vereinbart, gilt der Vertrag trotzdem für 9 Jahre, wenn er nicht von der kantonalen Behörde genehmigt ist (Art. 7 LPG (Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht)).

2. Kündigung

Die Kündigungsfrist beträgt Jahr(e).

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

Die Kündigungsfrist beträgt **mindestens 1 Jahr**. Die Parteien können eine längere Frist vereinbaren (Art. 16 LPG).

3. Fortsetzung

Wird nicht oder nicht fristgerecht gekündigt, so erneuert sich der Pachtvertrag jeweils um Jahre.

Die Fortsetzungsdauer beträgt **mindestens 6 Jahre**. Eine kürzere Dauer gilt nur, wenn sie von der kantonalen Behörde genehmigt ist (Art. 8 LPG).

4. Pachtzins

Der Pachtzins beträgt Franken. (in Worten: Franken)

Der Pachtzins ist in Raten an folgenden Tagen zu zahlen:

Fr..... am

Fr. am

Der Pachtzins darf das zulässige Mass nicht übersteigen (Art. 4 bis 10 der Pachtzinsverordnung). Die vom Kanton dafür bezeichneten Behörden können gegen den vereinbarten Pachtzins Einsprache erheben. Zinsanpassungen auf den Beginn eines neuen Pachtjahres sind im Rahmen der Art. 10 und 11 LPG zulässig.

5. Pachtgegenstand

Es werden nachstehende **Grundstücke** im Bezirk verpachtet.

Grundstück		Pachtfläche	Bodennutzung im Zeitpunkt des Pachtantrittes (Stehende Saaten, gepflügt, ungepflügt, Kunstwiese, Naturwiese, Weide)		Obstbäume	Pachtzins
Nr.	Bezeichnung	Aren	Art der Nutzung	Aren	Anzahl	Fr.

Verpachtete Gebäude

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Mängel	Pachtzins Fr.

Folgende Gebäude sind **nicht** mitverpachtet:

Grundstück Nr. Gebäude

Grundstück Nr. Gebäude

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten, die für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind (Wegrechte, Bewirtschaftungsbeschränkungen usw.) auf den Pächter über. Vertretungsrechte in juristischen Personen (z.B. Flurgenossenschaften) sind ausdrücklich zu regeln

.....

.....

.....

6. Nutzungsvorbehalte des Verpächters

Der Verpächter behält sich die folgenden Nutzungen am Pachtgegenstand vor:

.....

.....

7. Wege, Quellen und Brunnen

Der Pächter ist zur Benützung aller Feld- und Flurwege sowie der folgenden Brunnen, Quellen und Bäche, Weiher usw. berechtigt:

.....
.....
.....

Der Pächter hat für den Unterhalt folgender Wege beizutragen:

.....
.....
.....

8. Rechte und Lasten

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten auf den Pächter über, soweit sie für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind:

.....
.....
.....

9. Kosten zu Lasten des Verpächters

¹ Die Brandversicherung der Gebäude und der mitverpachteten Einrichtungen sind Sache des Verpächters. Er trägt auch alle auf Gebäuden und Grundstücken lastenden Liegenschafts- und Vermögenssteuern.

² Für Bodenverbesserungen, welche gestützt auf die eidgenössischen und kantonalen gesetzlichen Grundlagen durch Beschluss der Grundeigentümer durchgeführt werden müssen, übernimmt der Verpächter alle Lasten. Er ist nach Abschluss der Verbesserungen jedoch berechtigt, eine Anpassung des Pachtzinses zu verlangen.

.....
.....
.....

10. Kosten zu Lasten des Pächters

¹ Die Kosten für Elektrizität, Heizmaterial, Gas, Wasser, Kehrlichtabfuhr und ähnliches hat der Pächter zu tragen, ebenso jene für Kaminfegerarbeiten, Tankrevision, Boilerentkalkungen usw.

² Arbeits- und Zugleistungen für Gemeinden und Korporationen, die vom Betrieb verlangt werden, militärische Requisitionen und dergleichen fallen dem Pächter zur Last. Dieser hat Anspruch auf die Löhne und Entschädigungen, welche für solche Leistungen bezahlt werden.

.....
.....
.....

11. Kosten zu Lasten beider Vertragsparteien

Unterhaltsbeiträge an Gemeinden, Genossenschaften, Korporationen usw., für Flurstrassen, Meliorationen und ähnliches werden vom Verpächter zu 2/3 und vom Pächter zu 1/3 getragen.

.....
.....
.....

12. Bewirtschaftung

¹Der Pächter verpflichtet sich, das Gewerbe ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung.

² Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlichem Einfluss sein können, darf der Pächter nur mit Zustimmung des Verpächters vornehmen. Insbesondere sind Flächen in Hang- und Steillagen, die bis zum Pachtantritt als Mähwiesen genutzt wurden, weiterhin im Sinne der Direktzahlungsverordnung mindestens einmal im Jahr zu mähen.

13. Obstbäume

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

Ist Absatz 1 gestrichen, sind die Obstbäume in der Pacht **nicht inbegriffen**. der Verpächter behält sich ihren vollen Ertrag vor. Die Baumpflege und die Ernte des Obstes übernimmt der Verpächter. Er verpflichtet sich, dabei die Unterkulturen zu schonen. Den durch die Obstbäume verursachten Bewirtschaftungsnachteilen wird durch eine angemessene Reduktion des Pachtzinses Rechnung getragen.

Der Pächter vermeidet eine Beschädigung aller Bäume bei der Bewirtschaftung

14. Anzeigepflicht

Werden Hauptreparaturen nötig, so hat der Pächter den Verpächter davon sofort in Kenntnis zu setzen.

15. Hauptreparaturen

¹ Der Verpächter lässt Hauptreparaturen am Pachtgegenstand, die während der Pachtzeit notwendig werden, auf seine Kosten ausführen, sobald ihm der Pächter von deren Notwendigkeit Kenntnis gegeben hat. Der Pächter hat den Handwerkern die Ausführung der Reparaturen möglich zu erleichtern.

² Die Abgeltung von Leistungen des Pächters bei der Vornahme von Hauptreparaturen ist vorgängig zu regeln. Ohne Regelung hat er keinen Anspruch auf Entschädigung.

³ Der Pächter ist berechtigt, notwendige Hauptreparaturen selber auszuführen oder ausführen zu lassen, wenn der Verpächter sie auf Anzeige hin und trotz schriftlicher Mahnung nicht innert nützlicher Frist vorgenommen und seine Verpflichtung hierzu nicht bestritten hat. Er kann spätestens bei Beendigung der Pacht hierfür Entschädigung verlangen.

⁴ Hauptreparaturen sind, soweit nichts anderes vereinbart ist, z.B. der Ersatz von Stallböden, Mauerwerk, Verputz und Einwanderungen, das Auswechseln von Balken, das Umdecken der Dächer, der Ankauf von Ziegeln, die Erneuerung der Wasserleitungen, Brunnen, Dachrinnen, elektrischen Leitungen, Jauchegruben, Silos, etc.

.....

16. Ordentlicher Unterhalt

¹ Der Pächter sorgt auf seine Kosten für den ordentlichen Unterhalt des Pachtgegenstandes.

² Zum ordentlichen Unterhalt gehören soweit nichts anderes vereinbart ist z.B. der Ersatz von einzelnen Ziegeln, die Behebung kleinerer Defekte an Wasserleitungen, elektrischen Installationen und Motoren, der Ersatz von Selbsttränkebecken, kleineren Holzteilen und dergleichen, das Flickern von festen Weidezäunen sowie der gewöhnliche Unterhalt wie das Weisseln der Wände und Decken, das Reinigen und Verdichten der Abläufe, das Offenhalten der Gräben oder das Öffnen verstopfter Leitungen.

³ Für die Instandhaltung der vom Pächter zu unterhaltenden Wege, dauerhaften Einfriedungen, Drainage- und Brunnenleitungen und dergleichen liefert der Verpächter das nötige Material, der Pächter die erforderliche Hand- und Zugarbeit.

.....

.....

.....

17. Veräußerung des Pachtgegenstandes

Es gelten die Bestimmungen der Art. 14 und 15 LPG.

18. Rückgabe des Pachtgegenstandes

¹ Der Pächter hat die Gebäude geräumt, gereinigt und in gutem Zustand zu übergeben.

² Ist nichts anderes vereinbart, hat der Pächter die Grundstücke im gleichen Zustand der Bodennutzung zurückzugeben, indem er sie angetreten hat (stehende Saaten, gepflügt, ungepflügt, Kunstwiese, Naturwiese, Zustand der Bäume). Dabei gelten stehende Saaten und intakte Kunstwiesen als gleichwertig.

Neben der Bodennutzung im Zeitpunkt des Pachtantritts sind die anderen für die Rückgabe wichtigen Tatsachen (besonders Verunkrautung, defekte Zäune, Weidschäden etc.) bei Punkt 5 oder, wenn dort zuwenig Platz ist, bei Punkt 15. Weitere Vereinbarungen, festzuhalten.

19. Entschädigungsregelung bei Pachtende

Es gelten die Bestimmungen des LPG Art. 23 Absatz 3 und 4.

20. Kulturen

Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass bei Pachtende bebaute und bearbeitete Flächen im gleichen Ausmass wie bei Pachtantritt wieder vorhanden sind. Mehr- oder Minderflächen sind entsprechend zu entschädigen. Dabei gelten stehende Saaten und intakte Kunstwiesen als gleichwertig.

21. Unterpacht

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

22. Vorgehen bei Streitigkeiten

¹ Streitigkeiten, die aus diesem Pachtvertrag entstehen, sind durch einen Sachverständigen oder eine Schlichtungsstelle beizulegen.

² Über Streitigkeiten, welche der Sachverständige oder die Schlichtungsstelle nicht beilegen können, entscheidet der **Richter am Ort des Pachtgegenstandes**, sofern die Parteien damit nicht ein Schiedsgericht beauftragen.

³ Der Sachverständige oder die Schlichtungsstelle ist gegebenenfalls beim Erstellen des Schiedsvertrages behilflich, welcher mindestens den Streitgegenstand und die Namen des oder der Schiedsrichter erhalten muss.

23. Weitere Vereinbarungen

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Ort, Datum

Der Verpächter:

.....

.....

Ort, Datum

Der Pächter:

.....

.....