

Pachtvertrag

für landwirtschaftliche Gewerbe

Verpächter: Tel.

.....

Pächter: Tel.

.....

I. Pachtbeginn und Pachtende

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).

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** (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 ebenfalls nur, wenn sie von der kantonalen Behörde genehmigt ist (Art. 8 LPG).

II. Pachtzins

4. Pachtzins

Der Pachtzins beträgt Franken.

(in Worten: Franken)

Der Pachtzins ist in Raten an folgenden Tagen zu zahlen:

Fr..... am

Fr. am Zinsanpassungen auf den Beginn eines neuen Pachtjahres sind im Rahmen der Art. 10 und 11 LPG zulässig.

Der Pachtzins darf das zulässige Mass nicht übersteigen (Art. 4 bis 10 der Pachtzinsverordnung). Die vom Kanton dafür bezeichneten Behörden können den vereinbarten Pachtzins Einsprache erheben.

III. Pachtgegenstand

5. Boden

Es werden nachstehende **Grundstücke** im Bezirk

Kanton verpachtet.

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

Folgende Gebäude sind nicht mitverpachtet:

Grundstück Nr. Gebäude

Grundstück Nr. Gebäude

6. Gebäude

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Mängel	

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.

.....

7. Nutzungsvorbehalte des Verpächters

Der Verpächter behält sich die folgenden Nutzungen am Pachtgegenstand vor:

.....

8. 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 im Sinne von Punkt 24.3 beizutragen:

.....

9. 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:

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

IV. Tragung der Kosten

10. 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.

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

11. Kosten zu Lasten des Pächters

¹ Die Kosten für Elektrizität, Heizmaterial, Gas, Wasser, Kehrrichtabfuhr 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.

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

12. 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.

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

V. Bewirtschaftung und Pflege

13. Bewirtschaftung

¹ Der 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 Verordnung über die Bewirtschaftungsbeiträge mindestens einmal im Jahr zu mähen, auch sind Flächen, welche unter Vertrag nach der Ökobeitragsverordnung stehen, nach den Auflagen zu bewirtschaften. Eine Umstellung auf reine Weidenutzung bedarf der Zustimmung des Verpächters. Von den hier aufgeführten Einschränkungen abgesehen, ist der Pächter in der Bewirtschaftung frei.

.....

14. Obstbäume

¹ 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.

² 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.

³ Der Pächter vermeidet eine Beschädigung aller Bäume bei der Bewirtschaftung.

.....

VI. Unterhalt und Investitionen

15. Anzeigepflicht

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

16. 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 möglichst 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 hiezu 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 Einwandungen, das Auswechseln von Balken, das Umdecken der Dächer, der Ankauf von Ziegeln, die Erneuerung der Wasserleitungen, Brunnen, Dachrinnen, elektrischen Leitungen, Jauchegruben, Silos, etc.

17. 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.

VII. Beendigung

18. Veräusserung des Pachtgegenstandes

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

.....
.....

19. 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, in dem 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.

.....
.....

20. Entschädigungsregelung bei Pachtende

Es gelten die Bestimmungen des LPG Art. 23 Absatz 3 und 4 (siehe Anhang)

.....
.....

21. 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.

.....
.....

VIII. Übrige Bestimmungen

22. 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.

.....

.....

23. Versicherungspflicht

Der Pächter hat stark gefährdete Kulturen gegen Hagel zu versichern.

Wird die Versicherungspflicht vernachlässigt, kann im Fall eines Hagelschlags der Pachtzinsnachlass nach Art. 13 LPG gekürzt werden.

24. 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 enthalten muss.

Über die Adressen von Sachverständigen oder Schlichtungsstellen geben die Pächterverbände, die Eigentümervereinigungen oder das Schweizerische Bauernsekretariat Auskunft.

.....

.....

25. Weitere Vereinbarungen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Ort:

Datum:

Der Verpächter:

.....

.....

.....

Ort:

Datum:

Der Pächter:

.....

.....

.....

Aus dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

Pachtzinsanpassung

Art. 10 Pachtzinsanpassung im allgemeinen

Ändert der Bundesrat die Ansätze für die Bemessung des zulässigen Pachtzinses, so kann jede Partei die Anpassung des vereinbarten Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr verlangen.

Art. 11 Pachtzinsanpassung bei Änderung des Ertragswertes

Wird der Wert eines verpachteten Gewerbes oder Grundstücks infolge eines Naturereignisses, von Bodenverbesserungen, Vergrößerung oder Verminderung der Fläche, Neu- oder Umbauten, Abbruch oder Stilllegung eines Gebäudes oder anderer Umstände dauernd verändert, so kann jede Partei verlangen, dass der Ertragswert neu festgesetzt und der Pachtzins auf Beginn des folgenden Pachtjahres angepasst wird. Dies kann auch verlangt werden, wenn die allgemeinen Grundlagen für die Schätzung des Ertragswertes ändern.

Veräusserung des Pachtgegenstandes

Art. 14 Kauf bricht Pacht nicht

Wird der Pachtgegenstand veräussert oder dem Verpächter im Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen, so tritt der Erwerber in den Pachtvertrag ein.

Art. 15 Ausnahmen

¹ Der Erwerber kann den Pachtvertrag auflösen, wenn er den Pachtgegenstand unmittelbar zu Bauzwecken oder zu öffentlichen Zwecken oder zur Selbstbewirtschaftung erwirbt.

² Will der Erwerber den Pachtvertrag nicht übernehmen, so muss er dem Pächter innert dreier Monate seit Abschluss des Veräusserungsvertrages schriftlich anzeigen, dass die Pacht nach Ablauf einer Frist von mindestens einem Jahr auf den folgenden ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin aufgelöst sei.

³ Wird die Pacht aufgelöst, so kann der Pächter innert 30 Tagen seit Empfang der Anzeige des Erwerbers auf Erstreckung klagen. Der Richter erstreckt die Pacht um mindestens sechs Monate, jedoch um höchstens zwei Jahre, wenn die Beendigung für den Pächter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die auch unter Würdigung der Interessen des neuen Eigentümers nicht zu rechtfertigen ist.

⁴ Der Verpächter muss dem Pächter den Schaden ersetzen, der aus der vorzeitigen Beendigung der Pacht entsteht. Der Pächter braucht den Pachtgegenstand erst zu verlassen, wenn ihm Schadenersatz oder hinreichende Sicherheit geleistet worden ist.

⁵ Die vorzeitige Beendigung der Pacht kann mit schriftlicher Zustimmung des Pächters im Veräußerungsvertrag geregelt werden.

Betriebsübergabe

Art. 19 Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe

¹ Übergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Betriebsführung, so kann der Übernehmer des Gewerbes dem Verpächter eines Zupachtgrundstücks schriftlich erklären, dass er dieses Grundstück pachtweise weiterbewirtschaften möchte.

² Lehnt der Verpächter nicht innert dreier Monate seit Empfang der Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ab, oder verlangt er innert derselben Frist nicht den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Übernehmer, so tritt dieser in den laufenden Pachtvertrag ein.

Pachtzinsverzug

Art. 21 Zahlungsrückstand des Pächters

¹ Ist der Pächter während der Pachtzeit mit einer Zinszahlung im Rückstand, so kann ihm der Verpächter schriftlich androhen, dass der Pachtvertrag in sechs Monaten aufgelöst sei, wenn der ausstehende Zins bis dahin nicht bezahlt sei.

² Wird der Vertrag aufgelöst, so muss der Pächter den Schaden ersetzen, sofern er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

Pachterstreckung durch den Richter

Art. 26 Klage

¹ Kündigt eine Partei den Pachtvertrag, so kann die andere Partei innert dreier Monate seit Empfang der Kündigung beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen.

² Läuft ein auf bestimmte Zeit abgeschlossener Pachtvertrag aus und kommt kein neuer Vertrag zustande, so kann jede Partei spätestens neun Monate vor Ablauf der Pacht beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen.

Art. 27 Urteil

¹ Der Richter erstreckt die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist.

² Hat der Verpächter gekündigt, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist. Die Fortsetzung der Pacht ist insbesondere unzumutbar, oder nicht gerechtfertigt, wenn:

- a. der Pächter schwerwiegend gegen seine gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten verstossen hat;
- b. der Pächter zahlungsunfähig ist;
- c. der Verpächter, sein Ehegatte, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will;
- d. das Gewerbe nicht erhaltenswürdig ist;
- e. das Gewerbe oder das Grundstück ganz oder teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes liegt und in naher Zukunft überbaut werden soll.

³ Der behördliche Entscheid über den Pachtzins macht die Fortsetzung der Pacht in keinem Fall unzumutbar.

⁴ Der Richter erstreckt die Pacht um drei bis sechs Jahre. Er würdigt dabei die persönlichen Verhältnisse und berücksichtigt namentlich die Art des Pachtgegenstandes und eine allfällige Abkürzung der Pachtdauer.

Parzellenweise Verpachtung

Art. 30 Bewilligungspflicht

¹ Wer von einem landwirtschaftlichen Gewerbe einzelne Grundstücke oder Teile von einzelnen Grundstücken verpachtet (parzellenweise Verpachtung), bedarf einer Bewilligung.

² Der Verpächter braucht keine Bewilligung, wenn er insgesamt nicht mehr als zehn Prozent der ursprünglichen Nutzfläche des Gewerbes verpachtet und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst.

Zupacht

Art. 33 Einsprache

¹ Gegen die Zupacht eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder einer Parzelle kann Einsprache erhoben werden, wenn die Grundstücke, die der Zupächter bereits bewirtschaftet, einer bäuerlichen Familie eine überdurchschnittlich gute Existenz bieten.

² Gegen die Zupacht eines Grundstücks, das vom Mittelpunkt des Betriebes des Pächters weit entfernt ist und offensichtlich ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs liegt, kann in jedem Fall Einsprache erhoben werden.

³ Bei der Zupacht durch juristische Personen, Anstalten und Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sind auch diejenigen Pachtverträge zu berücksichtigen, die von natürlichen Personen, welche die juristische Person, Anstalt oder Gesellschaft beherrschen, abgeschlossen wurden.

⁴ Einspracheberechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges Interesse haben, sowie die vom Kanton bezeichneten Behörden.

⁵ Die Einsprache ist innert dreier Monate seit Kenntnis des Vertragsabschlusses bei der zuständigen Behörde zu erheben. Nach Ablauf eines halben Jahres seit Antritt der Pacht sind nur noch Einsprachen der Behörden zulässig.

Strafbestimmungen

Art. 54 Widerhandlungen

¹ Wer als Verpächter für die parzellenweise Verpachtung keine Bewilligung einholt oder eine solche Pacht nach Verweigerung der Bewilligung weiterführt,

wer als Pächter bei parzellenweiser Verpachtung die Pacht antritt, ohne dass hierfür die Bewilligung eingeholt worden ist, oder eine solche Pacht nach Verweigerung der Bewilligung weiterführt,

wer eine Zupacht, die auf Einsprache hin aufgelöst worden ist, weiterführt,

wer einen bewilligungsbedürftigen, aber nicht bewilligten Pachtzins fordert oder bezahlt,

wer mehr als den bewilligten Pachtzins fordert oder bezahlt,

wird mit Busse bis zu 10 000 Franken bestraft.

Auf die hier aufgeführten Bestimmungen kann der Pächter nicht zum voraus, das heisst schon im Vertrag, verzichten.