

P A C H T V E R T R A G

für landwirtschaftliche Feldgrundstücke

basierend auf dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG, SR 221.213.2) vom 4. Oktober 1985

Verpächter

Name: Vorname:
Adresse: Tel.
PLZ Ort:

Pächter

Name: Vorname:
Adresse: Tel.
PLZ Ort:

1. Geltungsbereich

Der Vertrag ist anwendbar auf Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung, welche ganz oder teilweise ausserhalb einer Bauzone liegen und die gesamte Pachtfläche eines Verpächters mehr als 25 Aren Wies- oder Ackerland umfasst.

2. Pachtobjekt

2.1 Grundstück(e)

Das Pachtobjekt, das dem Pächter zur Bewirtschaftung und Nutzung zur Verfügung steht, setzt sich aus folgenden Grundstücken oder Grundstücksteilen zusammen:

Gemeinde	GB-Nr.	Lagebezeichnung	Obst-bäume	Bodennutzung und Zustand bei Pachtbeginn z.B. gepflügt, Weide	Nutzfläche in Aren	Pacht-zins Fr/a	Pachtzins in Fr.

2.2 Gebäude

Zum Pachtobjekt gehören folgende Gebäude.

Verpachtete Gebäude

Nr. ¹	Bezeichnung	Beschreibung	Mängel	Pachtzins in Fr.

¹ Versicherungsnummer

2.3 Obstbäume

¹ Sind allenfalls vorhandene Obstbäume Bestandteil der Pacht, gehören die Früchte dem Pächter. Dieser hat die Bäume zu schonen und nachhaltig zu pflegen. Ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters dürfen keine Bäume entfernt werden.

² Abweichende Regelungen sind unter Punkt 13 zu vereinbaren.

3. Pachtbeginn und -dauer (Art. 7 LPG, Seite 4)

¹ Das Pachtverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

² Die erste Pachtperiode wird auf [] Jahre festgelegt. Sie läuft somit bis zum

4. Fortsetzung und Ablauf (Art. 8 LPG, Seite 4)

¹ Wird der auf unbestimmte Dauer abgeschlossene Pachtvertrag nicht oder nicht fristgerecht gekündigt, so setzt er sich jeweils um [] Jahre fort.

² Ein als Fixpacht abgeschlossener Pachtvertrag geht ohne Kündigung auf das in Ziff. 3 Abs. 2 aufgeführte Datum zu Ende.

5. Kündigung (Art. 16 LPG, Seite 4)

¹ Die Kündigungsfrist beträgt [] Jahr(e).

² 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

6. Ausserordentliche Kündigung

¹ Wird das Pachtobjekt ganz oder teilweise zu Bauzwecken, zu öffentlichen Zwecken oder zur Selbstbewirtschaftung veräussert, so kann der Erwerber das Pachtverhältnis nach den Bestimmungen von Art. 15 des Pachtgesetzes (siehe letzte Seite) kündigen.

² Als ortsüblicher Frühjahrs- oder Herbsttermin gilt der 1. April beziehungsweise der 1. November (Kt. SH).

7. Pachtzins

¹ Der jährliche Pachtzins beträgt total Fr.

(in Worten: Franken).

² Er ist fällig am

8. Bewirtschaftung

¹ Der Pächter hat das Pachtobjekt auf eigene Rechnung selber beziehungsweise durch Betriebspersonal zu bewirtschaften.

² Die Abgabe des Pachtobjektes als Ganzes oder in Teilen in Unterpacht ist ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht gestattet.

³ Der Abtausch des Pachtobjektes mit anderen Landwirten zwecks rationellerer Bewirtschaftung oder aus anderen betrieblichen Gründen ist hingegen erlaubt.

⁴ Dem Pächter ist es gestattet, Zusammenarbeitsverträge mit Dritten einzugehen, um das Pachtobjekt oder Teile davon gemeinschaftlich bewirtschaften zu können.

⁵ In Bezug auf das Pachtobjekt bleibt der Pächter gegenüber dem Verpächter jederzeit allein verantwortlich.

9. Rückgabe des Pachtobjektes

¹ Der Pächter hat das Pachtobjekt auf das Ende des Pachtverhältnisses im gleichen Zustand der Nutzung wie bei Pachtantritt (siehe Ziff. 2.1) zurückzugeben. Vorbehalten bleiben andere Vereinbarungen.

² Ist weder der Zustand bei Pachtantritt (Ziff. 2.1) aufgeführt noch eine andere Regelung bezüglich der Rückgabe vereinbart, so ist das Pachtobjekt in dem Zustand der Nutzung zurückzugeben, in dem sich ähnliche Objekte zu diesem Zeitpunkt üblicherweise befinden.

10. Unterhalt

¹ Der ordentliche Unterhalt nach Ortsgebrauch der zu den Pachtobjekten gehörenden Wege, Gräben, Drainageleitungen usw. ist Sache des Pächters. Wo erforderlich, liefert der Verpächter dazu das nötige Material.

² Der Strassenbaubeitrag (Gütersteuer) wird vom Pächter übernommen.

11. Kosten zu Lasten der Vertragsparteien

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

² Abweichende Regelungen sind unter Punkt 13 zu vereinbaren.

12. Streitigkeiten

¹ Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind durch einen Sachverständigen oder eine Schlichtungsstelle beizulegen.

² Ist eine Schlichtung nicht möglich, entscheidet das Zivilgericht am Ort des Pachtgegenstandes, sofern die Vertragsparteien nicht im gegenseitigen Einverständnis dafür ein Schiedsgericht einsetzen.

³ Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

13. Weitere Vereinbarungen

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

Im Doppel ausgefertigt und unterzeichnet:

Ort:

Datum:

Der Verpächter

.....

.....

.....

Ort:

Datum:

Der Pächter

.....

.....

.....

Beilagen

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

Auszug aus dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht

Art. 7 Erstmalige Verpachtung

¹ Die erste Pachtdauer beträgt für landwirtschaftliche Gewerbe mindestens neun Jahre und für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre.

² Die Vereinbarung einer kürzeren Pachtdauer ist nur gültig, wenn die Behörde sie bewilligt hat. Das Gesuch ist spätestens drei Monate nach dem Antritt der Pacht einzureichen.

³ Eine kürzere Pachtdauer wird bewilligt, wenn persönliche oder wirtschaftliche Verhältnisse einer Partei oder andere sachliche Gründe die Verkürzung rechtfertigen.

⁴ Wird die Bewilligung verweigert oder das Gesuch zu spät eingereicht, so gilt die gesetzliche Mindestpachtdauer.

Art. 8 Fortsetzung der Pacht

¹ Der Pachtvertrag gilt unverändert für jeweils weitere sechs Jahre, wenn er:

- a. auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und nicht ordnungsgemäss gekündigt worden ist;
- b. auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist und nach der vereinbarten Pachtdauer stillschweigend fortgesetzt wird.

² Die Vereinbarung einer Fortsetzung auf kürzere Zeit ist nur gültig, wenn die Behörde sie bewilligt hat. Das Gesuch ist spätestens drei Monate nach Beginn der Fortsetzung einzureichen.

³ Die Bestimmungen über die Verkürzung der Pachtdauer bei der erstmaligen Verpachtung gelten sinngemäss.

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 Veräusserungsvertrags 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.

Art. 16 Kündigung im Allgemeinen

¹ Die Kündigung eines Pachtvertrags ist nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgt. Auf Verlangen ist sie zu begründen.

² Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr, wenn das Gesetz nichts anderes bestimmt; die Parteien können eine längere Frist vereinbaren.

³ Ist nichts anderes vereinbart, kann nur auf den ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin gekündigt werden.

⁴ 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 BGGB fallenden

Grundstücke sowie für den nichtlandwirtschaftlichen Teil der Grundstücke nach Artikel 2 Absatz 2 BGGB ausgesprochen und der Pachtvertrag ohne diese fortgesetzt werden.

Art. 17 Vorzeitige Kündigung

¹ Ist die Erfüllung des Vertrags für eine Partei aus wichtigen Gründen unzumutbar geworden, so kann sie die Pacht auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

² Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen unter Würdigung aller Umstände.

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.

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.

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 andern 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, seine eingetragene Partnerin oder sein eingetragener Partner, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will;
- d. das Gewerbe nicht erhaltenswürdig ist;
- e. der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt, für die Grundstücke, die nicht in den Geltungsbereich des BGGB fallen, sowie für den nichtlandwirtschaftlichen Teil der Grundstücke nach Artikel 2 Absatz 2 BGGB.

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 Pacht-dauer.