

Pachtvertrag OR

für landwirtschaftlich genutzte Flächen, die vollständig in einer Bauzone nach Art. 15 RPG liegen oder deren Pachtfläche kleiner als 2'500 m² Wies- / Ackerland oder 1'500 m² Rebland ist

Verpächter/in

Name, Vorname

Tel:

Adresse:

PLZ, Ort

Pächter/in:

Name, Vorname

Tel:

Adresse:

PLZ, Ort

1. Pachtgegenstand

Es werden nachstehende Grundstücke in der Gemeinde verpachtet:

Grundstück		Pachtfläche	Bodennutzung bei Antritt	Anzahl	Pachtzins
Nr.	Bezeichnung/Flurname	in Aren	Pachtzins pro Are in CHF	Obstbäume	CHF

Verpachtete Gebäude / Gebäudeteile (auf Bau- oder Rebland) ¹

Nr.	Bezeichnung und Beschreibung	Mängel	Pachtzins CHF

Folgende Gebäude / Gebäudeteile werden NICHT mit den obigen Grundstücken verpachtet:

Nr.	Bezeichnung und Beschreibung

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten, die für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind (Wegrechte, Bewirtschaftungsbeschränkungen usw.) auf den/die Pächter/in über.

2. Geltungsbereich

Beim Pachtgegenstand handelt es sich um (Teil-) Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung, welche vollständig in einer Bauzone liegen oder die Minimalgrösse für die Unterstellung unter das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) nicht erreichen

Dieser Vertrag gilt für einen landwirtschaftlich genutzten Pachtgegenstand, welcher vollständig in der Bauzone liegt. Anwendbar ist der Vertrag auch, wenn die gesamte Pachtfläche eines Verpächters kleiner als 2'500 m² Wies- oder Ackerland (ohne Gebäude) oder 1'500 m² Rebland (mit oder ohne Gebäude) an einen Pächter ist.

¹ Wenn Gebäude auf Wies- / Ackerland mitverpachtet werden, gilt für diese Flächen von Gesetzes wegen das LPG.

3. Pachtbeginn und -dauer

(zutreffendes ankreuzen)

☐ **3a. Unbefristetes Pachtverhältnis**

¹ Die Pacht beginnt am

² Sie dauert erstmals Jahr(e).

³ Sie ist somit frühestens kündbar

auf den

☐ **3b. Befristetes Pachtverhältnis**

¹ Die Pacht beginnt am

² Sie endet am

4. Kündigung

Die Kündigungsfrist beträgt 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

5. Fortsetzung

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

6. Pachtzins

Der Pachtzins beträgt CHF pro Jahr
(in Worten:.....)

Er ist jeweils fällig am
jeden Jahres.

Die Überweisung erfolgt auf Konto-Nr. / IBAN

.....
der Bank
in

Wenn von einem Grundstück ausserhalb der Bauzone,
welches grösser als 2'500 m² Wies- oder Ackerland bzw.
1'500 m² Rebland ist, Teilflächen, die kleiner als 2'500 m²
bzw. 1'500 m² Rebland sind, an verschiedene Pächter
verpachtet werden, gilt das LPG.

Die Vertragsparteien sind bei der Festlegung der
Pachtdauer grundsätzlich frei (Art. 295 Abs. 1 OR)

Der Pachtbeginn wird vorzugsweise auf einen ortsüblichen
Frühjahrs-/ Herbsttermin oder auf den 1. Januar
festgelegt. Für die landwirtschaftliche Nutzung empfiehlt
sich eine Mindestpachtdauer von einer Vegetationsperiode
oder einem Jahr.

Wird ein befristetes Pachtverhältnis vereinbart, ist Ziffer 3b
anzukreuzen. Mit dem vereinbarten Pachtende läuft die
Pacht ohne weitere Kündigung aus. Ziff. 4 und 5 kommen in
diesem Fall nicht zur Anwendung.

Die Kündigungsfrist beträgt **mindestens sechs Monate**. Sie
kann grundsätzlich auf einen beliebigen Termin erfolgen (Art.
296 Abs. 1 OR). Der Fristablauf empfiehlt sich bei der
landwirtschaftlichen Nutzung auf einen ortsüblichen
Frühjahrs-/Herbsttermin oder auf den 31. Dezember.

Die Fortsetzungsdauer beträgt grundsätzlich **12 Monate**
(Art. 295 Abs. 2 OR) Die Vereinbarung einer kürzeren
Fortsetzungsdauer ist möglich, macht bei Pachtverhältnis für
eine landwirtschaftliche Nutzung aber wenig Sinn.

Der Pachtzins kann frei festgelegt werden und muss am
Ende des Pachtjahres, spätestens aber am Ende der
Pachtzeit bezahlt werden, wenn kein anderer Zeitpunkt
vereinbart wurde oder ortsüblich ist (Art. 281 Abs. 1 OR). Bei
Zahlungsrückstand ist gemäss Art. 282 OR vorzugehen.

Der landwirtschaftliche Pachtzins wird üblicherweise auf
Ende Oktober geschuldet.

7. Bewirtschaftung

¹ Der/die Pächter/in verpflichtet sich, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften und auf die nicht
landwirtschaftlich genutzten benachbarten Grundstücke Rücksicht zu nehmen.

² Änderungen in der Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von Einfluss sein können, darf
der/die Pächter/in nur mit Zustimmung des Verpächters/der Verpächterin vornehmen.

8. Obstbäume

- ¹ Die Obstbäume sind in der Pacht **inbegriffen**. Ihre angemessene Pflege ist Sache des/der Pächter/in. Obst- und andere hochstämmige Bäume dürfen nur mit Einwilligung des/der Verpächter/in entfernt werden. Das anfallende Holz gehört dem/der Pächter/in. Beansprucht der/die Verpächter/in Stämme für sich, so hat er/sie die Bäume selber entfernen zu lassen.
- ² Ist Absatz 1 gestrichen, sind die Obstbäume in der Pacht **nicht inbegriffen**. Der/die Verpächterin/in behält sich ihren vollen Ertrag vor. Die Baumpflege und die Ernte des Obstes übernimmt der/die Verpächter/in. Er/sie verpflichtet sich, dabei die Unterkulturen zu schonen. Den durch die Obstbäume verursachten Bewirtschaftungsnachteilen wird durch eine angemessene Reduktion des Pachtzinses Rechnung getragen.
- ³ Der/die Pächter/in vermeidet eine Beschädigung aller Bäume bei der Bewirtschaftung.

9. Unterhalt

- ¹ Der/die Pächter/in hat den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Gräben, Drainage- und Bewässerungsleitungen usw. nach Ortsgebrauch vorzunehmen. Der/die Verpächter/in liefert dazu das Material.
- ² Bei Gebäuden übernimmt der/die Verpächter/in die notwendigen Hauptreparaturen, der/die Pächter/in den gewöhnlichen Unterhalt.

10. Wechsel des Eigentümers

Der Erwerber des Pachtgegenstandes tritt in den Pachtvertrag ein.

11. Unterpacht

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

12. Rückgabe des Pachtgegenstandes

Ist nichts anderes vereinbart, hat der/die Pächter/in die Grundstücke im gleichen Zustand der Bodennutzung zurückzugeben, in dem er sie angetreten hat. Dabei gelten stehende Saaten und intakte Kunstwiesen als gleichwertig.

13. Vorgehen bei Streitigkeiten

- ¹ Streitigkeiten, die aus diesem Pachtvertrag entstehen, sind durch einen Sachverständigen beizulegen.
- ² Für Streitigkeiten, welche der Sachverständige nicht beilegen kann, sind die Schlichtungsbehörde und das Gericht am Ort des Pachtgegenstandes zuständig.

14. Weitere Vereinbarungen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Die Anhänge sind integrale Bestandteile des vorliegenden Pachtvertrages.

15. Gesetzliche Grundlage

Im Weiteren gelten die Bestimmungen über die Pacht gemäss Art. 275ff OR.

16. Unterschriften

Ort:

Datum:

Der/die Verpächter/in:

.....

.....

Ort:

Datum:

Der/die Pächter/in:

.....

Anhänge:

☐ Situationsplan

☐ Auszug OR

☐

Aus dem Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR) SR 220, Stand 1.1.2022

Art.279

Hauptreparaturen

Der Verpächter ist verpflichtet, grössere Reparaturen an der Sache, die während der Pachtzeit notwendig werden, auf eigene Kosten vorzunehmen, sobald ihm der Pächter von deren Notwendigkeit Kenntnis gegeben hat.

Pflichten des Pächters

Art.281

Zahlung des Pachtzinses und der Nebenkosten. Im Allgemeinen¹ Der Pächter muss den Pachtzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende eines Pachtjahres, spätestens aber am Ende der Pachtzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart ist oder ortsüblich ist.

Art.282

Zahlungsrückstand des Pächters

¹ Ist der Pächter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Pachtzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Verpächter schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 60 Tagen setzen und ihm an² drohen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Pachtverhältnis gekündigt werde.

² Bezahlte der Pächter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Verpächter das Pachtverhältnis fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

Art.283

Sorgfalt und Rücksichtnahme

¹ Der Pächter muss die Sache sorgfältig gemäss ihrer Bestimmung bewirtschaften, insbesondere für nachhaltige Ertragsfähigkeit sorgen.

² Der Pächter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

Art.284

Ordentlicher Unterhalt

¹ Der Pächter muss für den ordentlichen Unterhalt der Sache sorgen.

² Er muss die kleineren Reparaturen nach Ortsgebrauch vornehmen sowie die Geräte und Werkzeuge von geringem Wert ersetzen, wenn sie durch Alter oder Gebrauch nutzlos geworden sind.

Art.285

Pflichtverletzung

¹ Verletzt der Pächter trotz schriftlicher Mahnung des Verpächters seine Pflicht zu Sorgfalt, Rücksichtnahme oder Unterhalt weiter, so dass dem Verpächter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Verpächter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

² Der Verpächter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Pächter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.

Wechsel des Eigentümers

Art.290

Das Mietrecht (Art. 261-261b) gilt sinngemäss bei:

- a. Veräusserung des Pachtgegenstandes;
- b. Einräumung beschränkter dinglicher Rechte am Pachtgegenstand;
- c. Vormerkung des Pachtverhältnisses im Grundbuch.

Unterpacht

Art.291

- ¹ Der Pächter kann die Sache mit Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise unterverpachten oder vermieten.
- ² Der Verpächter kann die Zustimmung zur Vermietung einzelner zur Sache gehörender Räume, nur verweigern, wenn:
 - a. der Pächter sich weigert, dem Verpächter die Bedingungen der Miete bekanntzugeben;
 - b. die Bedingungen der Miete im Vergleich zu denjenigen des Pachtvertrages missbräuchlich sind;
 - c. dem Verpächter aus der Vermietung wesentliche Nachteile entstehen.
- ³ Der Pächter haftet dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter oder der Mieter die Sache nicht anders benutzt, als es ihm selbst gestattet ist. Der Verpächter kann Unterpächter und Mieter unmittelbar dazu anhalten. Beendigung des Pachtverhältnisses

Art. 295

Ablauf der vereinbarten Dauer

¹ Haben die Parteien eine bestimmte Dauer ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart, so endet das Pachtverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer.

² Setzen die Parteien das Pachtverhältnis stillschweigend fort, so gilt es zu den gleichen Bedingungen jeweils für ein weiteres Jahr, wenn nichts anderes vereinbart ist.

Art.296

Kündigungsfristen und -termine

¹ Die Parteien können das unbefristete Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten auf einen beliebigen Termin kündigen, sofern durch Vereinbarung oder Ortsgebrauch nichts anderes bestimmt und nach Art des Pachtgegenstandes kein anderer Parteiwille anzunehmen ist.