

Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke

H., Verpächter Tel :

verpachtet an

H., Pächter Tel :

1. Dauer des Pachtvertrages, Kündigung, Pachtverlängerung

Der Vertrag beginnt am
und wird abgeschlossen für eine Dauer von.....
Jahren.

Wenn keine der Parteien ein Jahr vor Ablauf der Vertragsdauer
gekündigt hat, wird der Vertrag zu den gleichen Bedingungen
für eine Dauer von Jahren verlängert, und so
weiter.

Gemäss Artikel 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über
die landwirtschaftliche Pacht (LPG), beträgt die erste Pachtdauer
für landwirtschaftliche Gewerbe mindestens **neun Jahre** und für
einzelne Grundstücke mindestens **sechs Jahre**.

Dieses Gesetz gilt nicht für die Pacht:

- a. von Rebgrundstücken unter 1500 m2
- b. anderer landwirtschaftlicher Grundstücke ohne
Gebäude und unter 2500 m2.

Die Flächen von mehreren, vom gleichen Eigentümer an den
gleichen Pächter verpachteten Grundstücken werden
zusammengerechnet. Das gleiche gilt, wenn ein Eigentümer ein
Grundstück an verschiedene Pächter verpachtet.

Mit Bewilligung der Dienststelle für Aussenangelegenheiten und
Wirtschaftsrecht, Postfach 405, 1951 Sitten (tel. 027/606 72 50),
ist ein Vertrag für eine kürzere Periode als **6 Jahre** gültig (Art. 7
LPG). Eine kürzere Vertragsdauer ohne Bewilligung ist ungültig.
Die Kündigungsfrist beträgt **mindestens 1 Jahr** (Art. 16 LPG).

2. Pachtzins

Der Pachtzins wird festgesetzt auf **Fr.**
pro Jahr.

(in Worten :

..... Franken)

Er ist fällig am jeden Jahres.

Nach geltendem Recht muss der Pachtvertrag eines
landwirtschaftlichen Gewerbes der zuständigen Behörde, der
Dienststelle für Aussenangelegenheiten und Wirtschaftsrecht,
unterbreitet werden. Der Pachtvertrag einer Parzelle ist der
Kontrolle der zuständigen Behörde nicht unterworfen; diese
kann aber gegen den abgeschlossenen Pachtvertrag
einsprechen. Diese Verordnung erstreckt sich nicht auf
Rebberge von weniger als 1500 m2 sowie andere
landwirtschaftliche Grundstücke ohne Gebäude und unter 2500
m2. Die WLK publiziert Richtpreise für die Pacht.

3. Pachtgegenstand

Folgende Grundstücke :

Gemeinde Nr. Parzelle(n)	Pachtfläche	Bodennutzung im Zeitpunkt des Pachtantritts (Weinberg, Obstkulturen, Gemüsekulturen, usw.)	Andere nützliche Angaben (Kulturart, Pflanzjahr, Art der Bepflanzung, Rebsorte, usw.)

Pachtgebäude

Gemeinde Nr. Parzelle(n)	Art des Gebäudes (Wohnung, Keller, usw.)	Beschreibung	Gebäudezustand	Pachtzins, Fr.

4. Bewirtschaftung

¹ der Pächter verpflichtet sich, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung. Er muss ebenso die Gebäude und die Installationen sorgfältig benutzen.

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.

Falls der Pächter während der Pachtdauer die Kulturart verändert hat, kann der Verpächter spätestens ein Jahr vor Vertragsende verlangen, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Die Zustimmung des Verpächters ist insbesondere nötig, wenn der Pächter die Hauptkultur der verpachtenden Parzelle wiederherstellen will.

.....
.....

5. Unterhalt

¹ Der Pächter muss für den richtigen Unterhalt des Pachtgegenstandes sorgen. Er führt auf eigene Kosten kleinere ortsübliche Reparaturen durch (normaler Unterhalt der Gebäude, der Wasserleiten, der Wege, der Zäune, der Wasserleitungen usw.).

² Sollten Hauptreparaturen nötig sein, benachrichtigt der Pächter sofort den Verpächter. Die Kosten von Hauptreparaturen gehen zu Lasten des Verpächters.

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

6. Belastungen und Steuer

Dem Verpächter obliegen die Belastungen und Steuern, die der Pacht zugrunde liegen (Grundbuchsteuer, Kosten für landwirtschaftliche Meliorationen, landwirtschaftliche Abgaben, Brandversicherung usw.)

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

7. Verkauf

Wird der Pachtgegenstand veräussert oder dem Verpächter im Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen, so tritt der Erwerber in den Pachtvertrag ein. (Art. 14 LPG). Ausnahmen sind in Art. 15 LPG enthalten.

8. Unter-Pacht

Der Pächter kann ohne schriftliche Einwilligung des Verpächters nicht den ganzen oder Teile des Pachtgegenstandes weiter vermieten.

9. Schiedsgericht

Wenn Zwistigkeiten über diesen Pachtvertrag entstehen, dann ernennen die Parteien übereinstimmend einen Experten, der die Differenz zu bereinigen hat. Wenn keine Übereinstimmung bezüglich des Experten zustande kommt, dann ernennen die Parteien je einen Experten, und diese Experten ernennen einen Schiedsrichter.

Das Vorgehen ist jenem gleich, das interkantonale in Bezug auf Schiedsrichter angewandt wird. Gerichtsstand ist der Wohnort des Pächters.

10. Besondere Bedingungen

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.

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 (Art. 15 LPG).

Der Pächter hat ein Vorkaufsrecht, wenn er die Parzelle während mindestens sechs Jahren bewirtschaftet und die Pacht bezahlt hat, wenn er Besitzer eines Landwirtschaftlichen Gewerbes ist und wenn die verpachteten Landwirtschaftlichen Grundstücke sich im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des Gewerbes befinden.

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

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

11. Schlussbestimmungen

Für den vorliegenden Vertrag gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht, die Pachtzinsverordnung, die Bestimmungen des Obligationenrechts und das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht.

Ort, Datum : der Verpächter : der Pächter :
.....

Behördebewilligung (wenn nötig : cf. Art. 1 und 2 des Vertrages) :

Dieses Formular kann bei der Landwirtschaftskammer, Postfach 96, 1964 Châteauneuf-Conthey bezogen werden

Auszüge des 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 Ertragswerts

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 Ertragswerts ändern.

Verkauf

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.

Wiederinbetriebnahme (laut LPG Beendigung der Pacht)

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.

Zahlungsrückstand

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 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, 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 Raumplanungsgesetzes¹ 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 10 Prozent der ursprünglichen Nutzfläche des Gewerbes verpachtet und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst.

Zupacht

Art. 33 Einsprache

¹ Gegen die Zupacht eines Grundstücks, das ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Zupächters liegt, kann Einsprache erhoben werden.

² Einspracheberechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges Interesse haben, sowie die vom Kanton bezeichneten Behörden.

³ Die Einsprache ist innert drei Monaten 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; das Einspracherecht der Behörden verwirkt nach Ablauf von zwei Jahren seit Antritt der Pacht.

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.

² Wer seine Auskunftspflicht nicht erfüllt, indem er einer unter Hinweis auf die Strafandrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung der zuständigen Behörde nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft.

Der Pächter kann nicht im voraus, z.B. im Vertrag, auf die Rechte verzichten, die ihm durch die vorstehenden Bestimmungen gewährt werden.

