



## Vertragspunkte

### 4. Geltungsbereich

Beim Pachtgegenstand handelt es sich um Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung, welche ganz oder teilweise ausserhalb einer Bauzone liegen und die Minimalgrösse für die Unterstellung unter das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) erreichen.

#### **Hinweis**

Anwendbar ist der Vertrag, wenn die gesamte Pachtfläche eines Verpächters grösser als 2'500 m<sup>2</sup> Wies- oder Ackerland oder 1'500 m<sup>2</sup> Rebland (ohne Gebäude) an einen Pächter ist (Art. 2a LPG).

### 5. Pachtbeginn und –dauer

Die Pacht beginnt am ..... und dauert ..... Jahre. Sie ist somit frühestens kündbar auf den .....

#### **Hinweis**

Die erstmalige Pacht beträgt mindestens 6 Jahre, soweit die Kantone für Alpen oder Spezialkulturen nicht etwas anderes bestimmt haben. Wird eine kürzere Dauer vereinbart, gilt der Vertrag trotzdem für 6 Jahre, wenn er nicht von der kantonalen Behörde genehmigt ist (Art. 7 LPG).

#### **Erläuterungen / Ergänzungen**

.....  
.....

### 6. 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 .....

#### **Hinweis**

Die Kündigungsfrist beträgt mindestens 1 Jahr (Art. 16 LPG). 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 Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) fallenden Grundstücke ausgesprochen und der Pachtvertrag ohne diese fortgesetzt werden.

#### **Erläuterungen / Ergänzungen**

.....  
.....

### 7. Fortsetzung der Pacht

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

#### **Hinweis**

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

#### **Erläuterungen / Ergänzungen**

.....  
.....

### 8. Pachtzins

- a) Der Pachtzins beträgt ..... Franken (CHF), in Worten: ..... Franken.
- b) Der Pachtzins ist jeweils unaufgefordert am Ende des Pachtjahres fällig, erstmals am .....

c) Die Überweisung erfolgt auf auf folgendes Konto

IBAN Nr: C H .....  
Bankinstitut: .....  
in: .....  
lautend auf: .....

**Hinweis**

Der Pachtzins darf das zulässige Mass nicht übersteigen (Art. 4 bis 10 der Pachtzinsverordnung). Die vom Kanton dafür bezeichneten Behörden können innert 2 Jahren seit Pachtantritt oder der Pachtzinsanpassung gegen den vereinbarten Pachtzins Einsprache erheben (Art. 43 LPG).  
Zinsanpassungen auf den Beginn eines neuen Pachtjahres sind im Rahmen der Art. 10 und 11 LPG zulässig.

**Erläuterungen / Ergänzungen**

.....  
.....

**9. Bewirtschaftung**

- a) Der Pächter verpflichtet sich, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung.
- b) 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 mindestens einmal im Jahr zu mähen.

**Erläuterungen / Ergänzungen**

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

**10. Lieferverträge mit Dritten**

Mit dem Pachtgegenstand sind weder Rechte noch Pflichten betreffend Lieferungen in irgendeiner Art von Ertragserzeugnisse verbunden.

**Erläuterungen / Ergänzungen / Empfehlungen**

z.B. Milch, Zuckerrüben usw. ....  
.....

**11. Obstbäume**

- a) 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 selbst entfernen zu lassen.
- b) Ist Buchstabe a 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.
- c) Der Pächter vermeidet eine Beschädigung aller Bäume bei der Bewirtschaftung.

**Erläuterungen / Ergänzungen**

.....  
.....

**12. Unterhalt**

- a) Der Pächter hat den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Gräben, festen Zäunen, Drainageleitungen, usw., nach Ortsgebrauch vorzunehmen. Der Verpächter liefert dazu das Material.
- b) Bei Gebäuden übernimmt der Verpächter die Hauptreparaturen, der Pächter den ordentlichen Unterhalt. Reparaturen und/oder Unterhalt mit Kosten inkl. eigene Arbeit des Pächters bis ..... Franken (CHF) gelten als ordentlicher Unterhalt, solche mit höheren Kosten als Hauptreparateur.

**Hinweis**  
Der Verpächter ist verpflichtet, grössere Reparaturen am Pachtgegenstand, die während der Pachtzeit notwendig werden, auf eigene Kosten vorzunehmen, sobald ihm der Pächter von deren Notwendigkeit Kenntnis gegeben hat (Art. 22 LPG).

Je nach Grösse des Pachtgegenstandes kann der pro Reparatur/Unterhalt vereinbarte Betrag bis Fr. 1'000.-- betragen. Eine solche Vereinbarung kann auch nur für bestimmte Anlagen (z.B. Gebäude) getroffen werden, die dann einzeln aufzuführen sind.

**Erläuterungen / Ergänzungen**

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

**13. Kosten zu Lasten beider Vertragsparteien**

- a) Unterhaltsbeiträge an Gemeinden, Genossenschaften, Korporationen, usw., für Flurstrassen, Meliorationen und Ähnliches werden vom Verpächter zu 2/3 und vom Pächter zu 1/3 getragen.
- b) 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.

**Erläuterungen / Ergänzungen**

.....  
.....

**14. Veräusserung des Pachtgegenstandes**

Es gelten die Bestimmungen der Art. 14 und 15 LPG sowie der Art. 47 und 48 BGBB.

**15. Rückgabe des Pachtgegenstandes**

- a) 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). Stehende Saaten und intakte Kunstwiesen gelten als gleichwertig.
- b) Der Pächter hat die Gebäude geräumt, gereinigt und in gutem Zustand zu übergeben.

**Hinweis**

Neben der Bodennutzung im Zeitpunkt des Pachtantritts sind die anderen für die Rückgabe wichtigen Tatsachen (besonders Verunkrautung, defekte Zäune, Weideschäden, Mängel an Gebäuden, etc.) bei Punkt 3 oder, wenn dort zu wenig Platz ist, bei Punkt 19 "Weitere Vereinbarungen" festzuhalten.

**Erläuterungen / Ergänzungen**

.....  
 .....

**16. 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.

**Hinweis**

Die Bewirtschaftung durch eine anerkannte Gemeinschaft (z.B. Betriebsgemeinschaft) gemäss Art. 21a LPG, welcher der Pächter angehört, gilt nicht als Unterpacht.

**Erläuterungen / Ergänzungen**

.....  
 .....

**17. Hagelversicherung**

Der Pächter hat stark gefährdete Kulturen gegen Hagel zu versichern. Im Grünlandgebiet ist zudem die Gras-Pauschalversicherung bei der Hagelversicherung abzuschliessen, damit auch allfällige Elementarschäden gedeckt sind.

**Hinweis**

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

**Erläuterungen / Ergänzungen**

.....  
 .....

**18. Vorgehen bei Streitigkeiten**

- a) Streitigkeiten, die aus diesem Pachtvertrag entstehen, sind durch einen Sachverständigen oder eine Schlichtungsstelle beizulegen.
- b) Über Streitigkeiten, welche der Sachverständige oder die Schlichtungsstelle nicht beilegen kann, entscheidet der Richter am Ort des Pachtgegenstandes, sofern die Parteien damit nicht ein Schiedsgericht beauftragen.
- c) Der Sachverständige oder die Schlichtungsstelle ist gegebenenfalls beim Erstellen des Schiedsvertrages behilflich, welcher mindestens den Streitgegenstand, die Kostenfolge und die Namen des oder der Schiedsrichter enthalten muss.

## 19. Weitere Vereinbarungen

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

Ort: Datum: Der Verpächter:  
.....

Ort: Datum: Der Pächter:  
.....

- Anhang Auszug aus dem LPG / BGBB  
Schema zur Pachtzinsberechnung
- Beilagen  Situationsplan .....  
 .....  
 .....