

Pachtvertrag

für landwirtschaftliche Grundstücke

H., wohnhaft in, Verpächter
Tel :

verpachtet an

H., wohnhaft in, Pächter
Tel :

1. Dauer, Kündigung und Verlängerung der Pacht

Die Pacht beginnt am und dauert anfänglich ... Jahre.

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

¹ Gemäss Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985 beträgt die erste Pachtdauer für einzelne landwirtschaftliche Grundstücke mindestens 6 Jahre. Das Gesetz gilt nicht für Rebgrundstücke unter 1500m² und andere landwirtschaftliche Grundstücke unter 2'500 m².

² Ohne Bewilligung des Verwaltungs- und Rechtsdienstes des Departements für Wirtschaft, Energie und Raumentwicklung (DVER) (Tel. 027/606 78 17) gilt eine kürzere Vertragsdauer für 6 Jahre gültig.

³ Die Kündigungsfrist beträgt mindestens 1 Jahr.

2. Pachtzins

Der Pachtzins wird festgesetzt auf Fr..... (in Worten.....Schweizer Franken) pro Jahr.

Er ist jedes Jahr fällig am

¹ Der Pachtvertrag einer einzelnen Parzelle ist der Kontrolle des Verwaltungs- und Rechtsdienst des DVER, Sektion bäuerliches Bodenrecht, nicht unterworfen. Die Walliser Landwirtschaftskammer (WLK) kann, innerhalb von 3 Monaten nach Kenntnisnahme des Vertragsabschlusses oder der Vertragsänderung, aber spätestens bis 2 Jahre nach Antritt der Pacht oder der Vertragsänderung, gegen den Pachtvertrag Einsprache erheben. Diese Bestimmung gilt nicht für Rebparzellen mit weniger als 1'500 m² und andere Parzellen mit weniger als 2'500 m².

² Die WLK publiziert die Richtpreise für die Pacht.

3. Pachtgegenstand

Die Pacht bezieht sich auf folgende Parzellen:

Gemeinde und Nr. der Parzelle(n):
...

Pachtfläche in Aaren:
...

Bodennutzung zum Zeitpunkt des Pachtantritts (Reben, Obst-, Gemüsekulturen, usw.):
...

Andere spezifische Angaben (Kulturart, Pflanzjahr, Rebsorte, Sorte usw.):
...

Pachtgebäude :
...

Gemeinde und Nr. der Parzelle(n):
...

Gebäudenutzung (Scheune, Keller, Wohnung, usw.):
...

Gebäudezustand:
...

Pachtzins (Fr.):
...

4. Bewirtschaftung

Der Pächter verpflichtet sich, das Land gemäss den örtlichen Gepflogenheiten zu bewirtschaften. Er hat durch eine sorgfältige Bearbeitung für eine dauernde Ertragsfähigkeit zu sorgen. Ebenso muss er zu den Gebäuden und Installationen Sorge tragen.

Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlichem Einfluss sein können, darf der Pächter nur mit vorgängiger Zustimmung des Verpächters vornehmen. Falls der Pächter die Kulturart geändert hat, kann der Verpächter spätestens ein Jahr vor Vertragsende verlangen, dass der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.

5. Unterhalt

Der Pächter muss für den richtigen Unterhalt des Pachtgegenstandes sorgen. Kleine, ortsübliche Reparaturen (normaler Unterhalt der Gebäude, Wasserleitungen, Wege, Zäune usw.) gehen auf Kosten des Pächters.

Sollten Hauptreperaturen nötig sein, muss der Pächter den Verpächter sofort informieren. Die Kosten von Hauptreperaturen gehen zu Lasten des Verpächters.

6. Belastungen und Steuern

Falls nichts Gegenteiliges geregelt wurde, obliegen dem Verpächter Belastungen und Steuern, denen das Eigentum unterliegt (Grundbuchsteuer, Kosten für Ameliorationen, landwirtschaftliche Abgaben usw.).

Dem Pächter obliegen Belastungen und Steuern, die durch die Nutzung verursacht werden: Wasserzinse (Anschlussgebühr, Berieselungsnetz), Stromversorgung, Abfallbeseitigung, usw.

7. Veräußerung des Pachtgegenstandes

Wird der Pachtgegenstand verkauft, übernimmt der Käufer den Pachtvertrag zu denselben Konditionen (Art. 14 LPG).

Ausnahmen sind in Art. 15 des LPG und Art. 47 des BGBB geregelt.

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 (Art. 15 LPG).*

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 (Art. 15 LPG).*

² *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 (Art. 47 BGBB).*

8. Unterpacht

Der Pächter kann nicht ohne schriftliche Einwilligung des Verpächters 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 findet sich in der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 – ZPO; SR 272. Gerichtsstand ist der Wohnort des Pächters oder der Ort wo das Grundstück liegt.

10. Besondere Bedingungen

11. Schlussbestimmungen

Für den vorliegenden Vertrag gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts, diese des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und diese der Pachtzinsverordnung.

Auf zwei Exemplaren so beschlossen am in

Der Verpächter:

Der Pächter:

Behördenbewilligung (wenn nötig):

Dieses Modell wird kostenlos zur Verfügung gestellt. Es kann je nach Benutzer und allfälligen Gesetzesänderungen nach der Niederschrift angepasst werden. Der Autor lehnt jegliche Haftung ab.

24. März 2011/DLW/nrn