

# Pachtvertrag

für die Alp \_\_\_\_\_

Für landwirtschaftliche Grundstücke  
nach dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

Verpächter: \_\_\_\_\_

Pächter: \_\_\_\_\_

## 1. Pachtgegenstand

<sup>1</sup> Es werden die nachstehenden Grundstücke in der **Gemeinde** \_\_\_\_\_ verpachtet:

Grundstück / Grundbuchnummer		Pachtfläche	Bodennutzung im Zeitpunkt des Pachtantritts (Wiese, Weide, Riet)	
Nr.	Bezeichnung	Aren	Art der Nutzung	Aren

<sup>2</sup> Weiter werden die nachstehend aufgeführten Gebäude mitverpachtet:

Vers. - Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Bemerkungen, Mängel

<sup>3</sup> Ab Alpentleerung (spätestens am: \_\_\_\_\_) bis am: \_\_\_\_\_ stehen die Gebäude einem „Wintermieter“ zur Verfügung. Die Vermietung von Alphütten an Dritte liegt allein in der Kompetenz des Verpächters.

<sup>4</sup> Allfällige Mängel am Pachtgegenstand werden im Übernahmeprotokoll (Anhang C) festgehalten. Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtgegenstand verbundenen Rechte und Lasten, die für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind (Wegrechte, Bewirtschaftungsbeschränkungen, usw.) auf den Pächter über.

## 2. Pachtbeginn und -dauer

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

*Die Erstpachtdauer 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, sofern die kürzere Pachtdauer nicht von der kantonalen Behörde genehmigt wurde (Art. 7 LPG).*

## 3. Pachtfortsetzung

Wird nicht oder nicht fristgerecht gekündigt, so erneuert sich der Pachtvertrag jeweils um **6 Jahre**.

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

## 4. Kündigung

Die Kündigungsfrist beträgt **1 Jahr**. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und muss spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Empfängers sein. Bei der Kündigung auf den \_\_\_\_\_ spätestens am \_\_\_\_\_.

*Die Kündigungsfrist beträgt **mindestens 1 Jahr** (Art. 16 LPG).*

## 5. Pachtzins

<sup>1</sup> Der Pachtzins beträgt für die verpachteten Grundstücke sowie für die verpachteten Gebäude

**Fr.** \_\_\_\_\_

(in Worten: \_\_\_\_\_)

<sup>2</sup> Der Pachtzins ist jeweils fällig am \_\_\_\_\_, erstmals am \_\_\_\_\_.

<sup>3</sup> Die Überweisung hat wie folgt zu geschehen: \_\_\_\_\_.

*Der Pachtzins darf das zulässige Mass nicht übersteigen (Art. 11 Pachtzinsverordnung). Die vom Kanton dafür bezeichneten Behörden können gegen den vereinbarten Pachtzins Einsprache erheben. Zinsanpassungen auf den Beginn eines neuen Pachtjahres sind im Rahmen der Art. 10 und 11 LPG zulässig.*

## 6. Weidenutzung

<sup>1</sup> Der Pächter verpflichtet sich, die Alpweiden ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit der Alpweiden zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Beweidung, angepasste Düngung und Bekämpfung von Unkraut und Verbuschung (Schwenden).

<sup>2</sup> Stickstoffhaltige Mineraldünger und alpfremde flüssige Dünger dürfen nicht ausgetragen werden. Für die Zufuhr alpfremder Dünger ist eine Bewilligung des Kantons erforderlich.

<sup>3</sup> Die Ausbreitung des Unkrautes ist zu verhindern. Herbizide dürfen zur Einzelstockbehandlung eingesetzt werden. Flächenbehandlungen dürfen nur im Rahmen eines Sanierungsplans vorgenommen werden und sind durch den Kanton zu bewilligen.

<sup>4</sup> Die Bewirtschaftungsvorschriften der geltenden Direktzahlungsverordnung sind einzuhalten. Biodiversitätsförderflächen für artenreiche Grün- und Streueflächen im Sömmerungsgebiet gemäss Art. 55 der Direktzahlungsverordnung vom 23. Oktober 2013 sind zu erhalten und Bewirtschaftungsempfehlungen einzuhalten. Alfällige Schutzzonenbeschränkungen in der Bewirtschaftung sind integrierender Bestandteil dieses Vertrags und müssen zwingend eingehalten werden.

<sup>5</sup> Beteiligt sich der Pächter an einem Landschaftsqualitätsprojekt gemäss Art. 63 der Direktzahlungsverordnung vom 23. Oktober 2013 holt er für jene Massnahmen, die sich längerfristig auf den Pachtgegenstand auswirken, wie z.B. grössere Pflegemassnahmen in Waldweiden, grössere Rodungen zur Bekämpfung der Vergandung und die Anlegung und Sanierung von Kleingewässern, die Genehmigung des Verpächters ein.

<sup>6</sup> Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlichem Einfluss sein können, darf der Pächter nur mit Zustimmung des Verpächters vornehmen.

*Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten, die für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind (Wegrechte, Bewirtschaftungsbeschränkungen usw.) auf den Pächter über. Vertretungsrechte in juristischen Personen (z.B. Flurgenossenschaften) sind ausdrücklich zu regeln*

## 7. Bestossung

<sup>1</sup> Der amtliche Normalbesatz gilt als Richtgrösse für die Bestossung. Er beträgt \_\_\_\_\_ NST für gemolkene und \_\_\_\_\_ NST für übrige Tiere, total \_\_\_\_\_ NST.

<sup>2</sup> Abweichungen vom Normalbesatz, die zur Kürzung oder Streichung der Sömmerungsbeiträge führen sowie eine Überbestossung der Alp sind zu vermeiden. Gesuche für eine Anpassung oder Neufestsetzung des Normalbesatzes sind dem Verpächter zur Genehmigung vorzulegen oder durch den Verpächter einzureichen. Dies gilt z.B. auch für die Umwandlung einer Schaf- in Rinderalpung, einer Milchkuh- in eine Mutterkuhalpung und umgekehrt.

<sup>3</sup> Der Auftrieb von Ziegen, Schafen und Pferden bedarf der Zustimmung des Verpächters. Alp-schweine sind einzuzäunen.

## 8. Unterhalt der Wege, Gräben und Grenzzäune

<sup>1</sup> Der Pächter hat den gewöhnlichen Unterhalt der Gräben, Drainageleitungen, usw. nach Ortsgebrauch vorzunehmen. Der Pächter beteiligt sich am Unterhalt der Zufahrtswege, in dem er zum Beispiel (nicht abschliessend) die Durchlässe (Querabschläge) reinigt, Wasser abrichtet, Löcher auffüllt und Steine entfernt.

<sup>2</sup> Feste Grenzzäune und Zäune der Wald-/Weidetrennung sind Sache des Verpächters. Die Erstellung und Instandhaltung der übrigen Zäune und Aufwendungen für Draht, Isolatoren und Pfähle sind Sache des Pächters.

<sup>3</sup> Die Unterteilung der Alpweiden in einzelne Weideschläge ist Sache des Pächters.

## 9. Gebäude

<sup>1</sup> Der Verpächter ist dafür besorgt, dass Gebäude und Einrichtungen so zur Verfügung stehen, dass eine fachgerechte Nutzung des Pachtgegenstandes möglich ist.

<sup>2</sup> Der **ordentliche Unterhalt** ist Sache des Pächters. Er verpflichtet sich, die notwendigen Reparaturen rechtzeitig und sorgfältig auszuführen. Dazu gehören unter anderem (nicht abschliessend): Auswechseln von Lägerbretter, Ersetzen von Fensterscheiben, Dachziegeln, Unterhalt der Wasserversorgung, Öffnen verstopfter Leitungen, Dachrinnen und Boilerentkalkungen. Für Reparaturen, welche den ordentlichen Unterhalt übertreffen, ist den Verpächter frühzeitig zu informieren.

<sup>3</sup> **Hauptreparaturen** an Gebäuden und Anlagen hat der Verpächter innert nützlicher Frist auf seine Kosten auszuführen. Dazu gehören unter anderem (nicht abschliessen): Die Instandhaltung von Fundamenten, Mauern, Dächern, Kamin, Dachrinnen, Blitzschutz, Einwandungen, Feuerungseinrichtungen, Wasserversorgung oder festen Einrichtungen.

<sup>4</sup> Die Gebäude sind gegen Schäden infolge Weidebetrieb mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

<sup>5</sup> Der Pächter sorgt für eine fachgerechte Einwinterung der Gebäude und der Wasserversorgung.

<sup>6</sup> Bauliche Veränderungen bei Hütten und Ställen sind nur mit schriftlicher Bewilligung des Verpächters gestattet.

## 10. Veräusserung des Pachtgegenstandes

Es gelten die Bestimmungen der Art.14 und 15 LPG.

## 11. Rückgabe des Pachtgegenstandes

Ist nichts anderes vereinbart, hat der Pächter die Grundstücke und Gebäude im gleichen Nutzungszustand zurückzugeben, indem er sie angetreten hat.

## 12. Unterpacht

Der Pächter darf den Pachtgegenstand oder Teile davon nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters in Unterpacht geben. Die Dauer der Unterpacht darf die ordentliche Pachtdauer nicht überschreiten.

### 13. Vorgehen bei Streitigkeiten

<sup>1</sup> Streitigkeiten, die aus diesem Pachtvertrag entstehen, sind durch einen Sachverständigen oder eine Schlichtungsstelle beizulegen.

<sup>2</sup> Über Streitigkeiten, welche der Sachverständige oder die Schlichtungsstelle nicht beilegen können, entscheidet der Richter am Ort des Pachtgegenstandes, sofern die Parteien damit nicht ein Schiedsgericht beauftragen.

<sup>3</sup> Der Sachverständige oder die Schlichtungsstelle ist gegebenenfalls beim Erstellen des Schiedsvertrages behilflich, welcher mindestens den Streitgegenstand und die Namen des oder der Schiedsrichter enthalten muss.

### 14. Weitere Vereinbarungen

- a) *Kaminfeger:*  
*Der Pächter bezahlt die Kaminfegerrechnung. Falls die Hütte zur Winternutzung an Dritte vermietet wird, kann der Pächter die Hälfte der Kosten vom Wintermieter einfordern.*
- b) *Reinigung:*  
*Nach jeder Alpabfahrt sind die vorhandenen eisernen Senn- und Kochgeschirre sowie der Kochherd gründlich zu reinigen und einzuölen. Am Ende der Alpzeit sind innert einer Frist von 14 Tagen die Gebäude gründlich zu reinigen.*
- c) *Quellen, Brunnen:*  
*Quellfassungen sind einzuzäunen und die Brunnen in tadellosem Zustand zu halten.*
- d) *Feuerschutz Melkmaschine*  
*Bei Installation einer Melkanlage mit Verbrennungsmotor ist vorgängig die Bewilligung der Feuerschutzkommission der Gemeinde einzuholen. Vor Inbetriebnahme ist eine Feuerschutzkontrolle durchzuführen.*
- e) *Heu-, Streuevorrat, Brennholz:*  
*Vorhandene Vorräte von Heu, Streue und Brennholz dürfen vor einem Pächterwechsel nicht abgeführt werden.*
- f) *Haftung:*  
*Der Pächter haftet für Schäden, den er oder sein Personal aus Nachlässigkeit oder Mutwillen an Gebäuden oder Einrichtungen anrichten.*
- g) \_\_\_\_\_
- h) \_\_\_\_\_



## **Anhang A: Situationsplan**

## Anhang B: Auszug landwirtschaftliches Pachtgesetz

Auszug aus dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

### Pachtzinsanpassung

#### Art. 10 Pachtzinsanpassungen 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 Ertragswertes

Wird der Wert eines verpachteten Gewerbes oder Grundstücks infolge 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 Ertragswertes ändern.

### Veräusserung des Pachtgegenstandes

#### 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

<sup>1</sup> Der Erwerber kann den Pachtvertrag auflösen, wenn er den Pachtgegenstand unmittelbar zu Bauzwecken oder zu öffentlichen Zwecken oder zur Selbstbewirtschaftung erwirbt.

<sup>2</sup> Will der Erwerber den Pachtvertrag nicht übernehmen, so muss er dem Pächter innert dreier Monate seit Abschluss des Veräusserungsvertrages schriftlich anzeigen, dass die Pacht nach Ablauf einer Frist von mindestens einem Jahr auf den folgenden ortsüblichen Frühjahr- oder Herbsttermin aufgelöst sei.

<sup>3</sup> 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 6 Monate, jedoch um höchstens 2 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Die vorzeitige Beendigung der Pacht kann mit schriftlicher Zustimmung des Pächters im Veräusserungsvertrag geregelt werden.

### Betriebsübergabe

#### Art. 19 Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Lehnt der Verpächter nicht innert dreier Monate seit Empfang der Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ab, oder verlangt er innert dieser Frist nicht den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Übernehmer, so tritt dieser in den laufenden Pachtvertrag ein.

### Pachtzinsverzug

#### Art. 21 Zahlungsrückstand des Pächters

<sup>1</sup> Ist der Pächter während der Pachtzeit mit einer Zinszahlung im Rückstand, so kann ihm der Verpächter schriftlich androhen, dass der Pachtvertrag in 6 Monaten aufgelöst sei, wenn der ausstehende Zins bis dahin nicht bezahlt sei.

<sup>2</sup> Wird der Vertrag aufgelöst, so muss der Pächter den Schaden ersetzen, sofern er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

### Pflichten des Pächters und des Verpächters

#### Art. 21a Bewirtschaftungspflicht

<sup>1</sup> Der Pächter muss den Pachtgegenstand sorgfältig bewirtschaften und namentlich für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens sorgen.

<sup>2</sup> Die Bewirtschaftungspflicht obliegt dem Pächter selber. Er kann jedoch den Pachtgegenstand unter seiner Verantwortung durch Familienangehörige, Angestellte oder Mitglieder einer Gemeinschaft zur Bewirtschaftung, der er angehört, bewirtschaften oder einzelne Arbeiten durch Dritte ausführen lassen.

#### Art. 22 Unterhaltungspflicht, Reparaturen

<sup>1</sup> Der Verpächter ist verpflichtet, Hauptreparaturen am Pachtgegenstand, die während der Pachtzeit notwendig werden, sobald ihm der Pächter von deren Notwendigkeit Kenntnis gegeben hat, auf seine Kosten auszuführen.

<sup>2</sup> Der Pächter ist berechtigt, notwendige Hauptreparaturen selber auszuführen, wenn der Verpächter sie auf Anzeige hin nicht innert nützlicher Frist vorgenommen und seine Verpflichtung hiezu nicht bestritten hat. Er kann spätestens bei Beendigung der Pacht hierfür Entschädigung verlangen.

<sup>3</sup> Der Pächter ist verpflichtet, auf seine Kosten für den ordentlichen Unterhalt des Pachtgegenstandes zu sorgen. Er hat die kleineren Reparaturen, insbesondere den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Stege, Gräben, Dämme, Zäune, Dächer, Wasserleitungen usw. nach Ortsgebrauch vorzunehmen.

<sup>4</sup> Die Parteien können vereinbaren, dass der Pächter eine weitergehende Unterhaltungspflicht übernimmt und für Hauptreparaturen aufzukommen hat.

#### Art. 22a Erneuerungen und Änderungen durch den Pächter

<sup>1</sup> Der Pächter darf Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, sowie Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen.

<sup>2</sup> Hat der Verpächter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

#### Art. 22b Pflichtverletzungen des Pächters

Der Verpächter kann mit einer Frist von sechs Monaten die Pacht schriftlich auf den folgenden Frühjahr- oder Herbsttermin kündigen, wenn der Pächter trotz schriftlicher Ermahnung beziehungsweise Aufforderung des Verpächters:

- a. seine Bewirtschaftungspflicht nach Artikel 21a weiter verletzt;
- b. seine Unterhaltungspflicht nach Artikel 22 Absatz 3 weiter verletzt;
- c. eine Erneuerung oder Änderung nach Artikel 22a, die der Pächter ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat, nicht innert angemessener Frist rückgängig macht.

### Pachterstreckung durch den Richter

#### Art. 26 Klage

<sup>1</sup> Kündigt eine Partei den Pachtvertrag, so kann die andere Partei innert dreier Monate seit Empfang der Kündigung beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen.

<sup>2</sup> Läuft ein auf bestimmte Zeit abgeschlossener Pachtvertrag aus und kommt kein neuer Vertrag zustande, so kann jede Partei spätestens 9 Monate vor Ablauf der Pacht beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen.

#### Art. 27 Urteil

<sup>1</sup> Der Richter erstreckt die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist.

<sup>2</sup> Hat der Verpächter gekündigt, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus anderen 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 Art. 15 des Raumplanungsgesetzes liegt und in naher Zukunft überbaut werden soll.

<sup>3</sup> Der behördliche Entscheid über den Pachtzins macht die Fortsetzung der Pacht in keinem Fall unzumutbar.

<sup>4</sup> Der Richter erstreckt die Pacht um 3 bis 6 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

<sup>1</sup> Wer von einem landwirtschaftlichen Gewerbe einzelne Grundstücke oder Teile von einzelnen Grundstücken verpachtet (parzellenweise Verpachtung), bedarf einer Bewilligung.

<sup>2</sup> Der Verpächter braucht keine Bewilligung, wenn er insgesamt nicht mehr als 10 Prozent der ursprünglichen Nutzfläche des Gewerbes ver-



| pachtet und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst.

### Anhang C: Detaillierte Mängelliste bei Pachtantritt (Art. 278 Abs. 1 OR)

	<b>Teil des Pachtgegenstandes</b>	<b>Mangel</b>	<b>Wird auf Kosten Verpächter behoben bis</b>
1	Boden		
2	Gebäude		
3	Erschliessung		
4	Einrichtungen		
5	Anderes		