

Fix - Pachtvertrag

für landwirtschaftliche Grundstücke
welche dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht unterstellt sind.

Verpächter

Name / Vorname Jahrgang

Adresse Telefon / Natel

PLZ / Ort E-Mail

Pächter

Name / Vorname Jahrgang

Adresse Telefon / Natel

PLZ / Ort E-Mail

1. Pachtgegenstand						
Grundstück		Pachtfläche	Bodennutzung im Zeitpunkt des Pachtantrittes (stehende Saaten, gepflügt, ungepflügt, Kunstwiese, Naturwiese, Weide)		Obstbäume	Pachtzins
Nr.	Bezeichnung	Aren	Art der Nutzung	Aren	Anzahl	CHF

Verpachtete Gebäude			
Nr.	Bezeichnung / Gebäude-Nr.	Beschreibung	CHF

Allfällige Mängel am Pachtobjekt inkl. Gebäude sind in einer Mängelliste als Anhang zum Pachtvertrag festzuhalten.

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. Flurgenosenschaften) sind ausdrücklich zu regeln.

Vertragspunkte	Erläuterungen / Ergänzungen
<p>2. Geltungsbereich</p> <p>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.</p>	<p>Anwendbar ist der Vertrag, wenn die gesamte Pachtfläche eines Verpächters grösser als 2'500 m² Wies- oder Ackerland oder 1'500 m² Rebland (ohne Gebäude) beträgt (Art. 2 Abs. 1 LPG).</p>
<p>3. Pachtbeginn und -dauer</p> <p>Die Pacht beginnt am</p> <p>und endet ohne vorherige Kündigung am</p>	<p>Die Pachtdauer beträgt mindestens 6 Jahre. Der Vertrag geht ohne Kündigung auf den im Vertrag bestimmten Zeitpunkt zu Ende.</p> <p>Der Pachtvertrag gilt unverändert für jeweils weitere sechs Jahre, wenn er auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist und nach der vereinbarten Pachtdauer stillschweigend fortgesetzt wird. (Art. 8 Abs. 1 LPG)</p>
<p>4. Pachtzins</p> <p>¹ Der Pachtzins beträgt Franken (CHF), in Worten: Franken.</p> <p>² Der Pachtzins ist fällig: erstmal am:</p> <p>³ Die Überweisung erfolgt auf: Konto-Nr. / IBAN: Bankangaben:</p>	<p>Der Pachtzins darf das zulässige Mass nicht übersteigen (Art. 4 bis 10 der Pachtzinsverordnung). Die vom Kanton dafür bezeichneten Behörden (im Kanton St. Gallen: Gemeinde) können innert 2 Jahren seit Pachtantritt oder Pachtzinsanpassung gegen den vereinbarten Pachtzins Einsprache erheben (Art. 43 LPG).</p> <p>Der maximal zulässige Pachtzins für Boden beträgt gemäss Pachtzinsverordnung im Kanton St.Gallen 8.05% des Ertragswerts. Dieser Wert kann um je maximal 15% erhöht werden, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Pachtland die Arrondierung des Pachtbetriebs verbessert, also angrenzend an eigene oder gepachtete Flächen liegt; • Das Pachtland in einer kurzen Fahrdistanz liegt; • Die Parteien nach der Erstpachtdauer von sechs Jahren eine mindestens neun-jährige Fortsetzungsdauer vereinbaren.
<p>5. Bewirtschaftung</p> <p>¹ 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.</p> <p>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.</p>	
<p>6. Lieferverträge mit Dritten</p> <p>Mit dem Pachtgegenstand sind weder Rechte noch Pflichten betreffend Lieferung von Ertragserzeugnissen verbunden.</p>	

<p>7. Obstbäume</p> <p>¹ 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 selber entfernen zu lassen.</p> <p>² Ist Absatz 1 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.</p> <p>³ Der Pächter vermeidet eine Beschädigung aller Bäume bei der Bewirtschaftung.</p>	
<p>8. Unterhalt</p> <p>¹ Der Pächter hat den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Gräben, festen Zäune, Drainageleitungen, usw. nach Ortsgebrauch vorzunehmen. Der Verpächter liefert dazu das Material.</p> <p>² Bei den Gebäuden übernimmt der Verpächter die Hauptreparaturen, der Pächter den ordentlichen Unterhalt.</p> <p>Reparaturen/Unterhalt mit Kosten inkl. eigene Arbeit des Pächters bis Franken (CHF) gelten als ordentlicher Unterhalt, solche mit höheren Kosten als Hauptreparatur.</p>	<p>¹ Der Verpächter ist verpflichtet, Hauptreparaturen 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).</p> <p>² Die Parteien können vereinbaren, dass der Pächter eine weitergehende Unterhaltspflicht übernimmt und für Hauptreparaturen aufzukommen hat. Eine solche Vereinbarung kann auch nur für bestimmte Anlagen (z.B. Gebäude) getroffen werden, die dann einzeln aufzuführen sind.</p> <p>Zur Vermeidung von Unklarheiten kann ein Betrag eingesetzt werden, ab dem Reparaturen als Hauptreparaturen gelten. Empfohlen wird je nach Grösse des Pachtgegenstands ein Betrag von 250-1'250 Franken.</p>
<p>9. Kosten zu Lasten beider Vertragsparteien</p> <p>¹ Unterhaltsbeiträge an Gemeinden, Genossenschaften, Korporationen usw. für Flurstrassen, Meliorationen und ähnliches werden vom Verpächter zu 2/3 und vom Pächter zu 1/3 getragen.</p> <p>² 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.</p>	
<p>10. Veräusserung des Pachtgegenstandes</p> <p>Insbesondere gelten die Bestimmungen der Art. 14 und 15 LPG sowie der Art. 47 und 48 BGBB.</p>	

<p>11. Rückgabe des Pachtgegenstandes</p> <p>¹ Ist nichts anderes vereinbart, hat der Pächter die Grundstücke im gleichen Zustand der Bodennutzung zurückzugeben, in dem er sie angetreten hat (stehende Saaten, Kunstwiese, Naturwiese, Zustand der Bäume. Stehende Saaten und intakte Kunstwiesen gelten als gleichwertig.</p> <p>² Der Pächter hat die Gebäude geräumt, gereinigt und in gutem Zustand zu übergeben.</p>	<p><i>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 1 „Pachtgegenstand“ oder unter „Weitere Vereinbarungen“ festzuhalten.</i></p>
<p>12. Unterpacht</p> <p>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.</p>	<p><i>Die Bewirtschaftung durch eine anerkannte Gemeinschaft (z. B. Betriebsgemeinschaft) gemäss Art. 21a LPG, welcher der Pächter angehört, gilt nicht als Unterpacht.</i></p>
<p>13. Vorgehen bei Streitigkeiten</p> <p>¹ Streitigkeiten, die aus diesem Pachtvertrag entstehen, sind durch die Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse oder einen Sachverständigen beizulegen.</p> <p>² Im Übrigen gilt das Verfahren der Zivilprozessordnung.</p>	<p><i>Über Adressen der Schlichtungsstellen für Miet- und Pachtverhältnisse gibt der St. Galler Bauernverband Auskunft.</i></p>
<p>14. Weitere Vereinbarungen</p>	

Ort, Datum

Der Verpächter

.....

.....

Ort, Datum

Der Pächter

.....

.....

Beilagen:

- Auszug aus dem LPG / BGBB
- Detaillierte Mängelliste bei Pachtantritt
- Situationsplan

Anhang

Aus dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG), Stand 1.1.2011

Geltungsbereich

Art. 2a Grundstücke in der Bauzone

¹ Dieses Gesetz gilt nicht für die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn der Pachtgegenstand vollständig in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 22. Juni 1979 liegt.

² Landwirtschaftliche Pachtverträge, deren Gegenstand während der Vertragsdauer vollständig einer Bauzone nach Artikel 15 RPG zugeteilt wird, bleiben dem landwirtschaftlichen Pachtrecht während der laufenden gesetzlichen Pachtdauer oder einer längeren vertraglichen Dauer oder einer gerichtlich erstreckten Pachtdauer unterstellt.

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 Ertragswertes

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 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

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.

Betriebsübergabe

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.

Pachtzinsverzug

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.

Pflichten des Pächters und Verpächters

Art. 21a Bewirtschaftungspflicht

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

² 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

¹ 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.

² 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.

³ 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.

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

Art. 22a Erneuerungen und Änderungen durch den Pächter

¹ 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.

² 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 Frühjahrs- oder Herbsttermin kündigen, wenn der Pächter trotz schriftlicher Ermahnung bzw. 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.

Art. 23 Rückgabe, Verbesserungen und Verschlechterungen

¹ Bei Beendigung der Pacht ist der Pachtgegenstand in dem Zustand, in dem er sich befindet, zurückzugeben.

² Sofern nichts anderes vereinbart ist, kann der Pächter bei Beendigung der Pacht verlangen, dass er für den Aufwand für Verbesserungen angemessen entschädigt wird, die er mit Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat.

³ Für Verbesserungen, die lediglich aus der gehörigen Bewirtschaftung hervorgegangen sind, kann er keinen Ersatz fordern.

⁴ Für Verschlechterungen, die bei gehöriger Bewirtschaftung hätten vermieden werden können, hat er Ersatz zu leisten.

Pachterstreckung durch den Richter

Art. 26 Klage

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.

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.

Aus dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), Stand 1.1.2011

Vorkaufsrecht des Pächters

Art. 47 Gegenstand

² Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht, wenn:

- a. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht abgelaufen ist und
- b. der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.

³ Das Vorkaufsrecht der Verwandten geht demjenigen des Pächters vor.

Art. 48 Verzicht auf das Vorkaufsrecht

¹ Der Pächter kann auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht zum Voraus nur hinsichtlich eines bestimmten bevorstehenden Vorkaufsfalles verzichten. Er hat seinen Verzicht in einer öffentlichen Urkunde zu erklären; diese hat die wesentlichen Bestimmungen des Vertrags zu enthalten, der zwischen dem Verkäufer und dem Dritten abgeschlossen werden soll.

² Der Verzicht wird unwirksam, wenn der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer inhaltlich nicht entsprechend den Angaben in der Verzichtserklärung oder nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten seit der Verzichtserklärung abgeschlossen wird.

Auf die hier aufgeführten Bestimmungen kann der Pächter nicht im Voraus, das heisst schon im Vertrag, verzichten.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den St. Galler Bauernverband, Magdenauerstrasse 2, 9230 Flawil, Tel. 071 394 60 10 oder info@bauern-sg.ch, Website: www.bauern-sg.ch

Anhang Detaillierte Mängelliste bei Pachtantritt

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

Weitere Vereinbarungen / Bemerkungen