
Pachtvertrag

für landwirtschaftliche Gewerbe

Verpächter(in) genaue Adresse und Tel.-Nr.:

.....
.....

Pächter(in) genaue Adresse und Tel.-Nr.:

.....
.....

I. Pachtbeginn und Pachtende

1. Pachtbeginn und -dauer

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

Für landwirtschaftliche Gewerbe hat die erste Pachtdauer mindestens 9 Jahre zu betragen. Die Vereinbarung einer kürzeren Dauer ist nur gültig, wenn die zuständige Behörde sie bewilligt hat (Art. 7 LPG).

2. Kündigung

Die Kündigungsfrist beträgt _____ Jahr(e). Bei einer Kündigung auf den _____ ist spätestens am _____ zu künden.

Die Kündigungsfrist beträgt mindestens 1 Jahr. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen, ist auf Verlangen zu begründen und muss spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Empfängers sein (Art. 16 LPG).

3. Fortsetzung

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

Die Fortsetzungsdauer beträgt mindestens 6 Jahre. Eine kürzere Fortsetzung ist nur gültig, wenn sie durch die zuständige Behörde bewilligt wurde. Das Gesuch ist spätestens 3 Monate nach Beginn der Fortsetzung einzureichen (Art. 8 LPG).

II. Pachtzins

4. Pachtzins

Der Pachtzins beträgt Fr. _____ pro Jahr (in Worten _____).

Er ist in _____ Rate(n) an folgenden Tagen zu zahlen:

Datum: _____ Fr. _____

Datum: _____ Fr. _____

Die erste Zahlung von Fr. _____ ist zu leisten am _____.

Bei der Pachtzinsfestlegung sind folgende Gesetzesbestimmungen zu beachten:

- Höhe des Pachtzinses Art. 37 und 40 LPG; Art. 1 und 2 Pachtzinsverordnung
- Zuschlag für längere Fortsetzungsdauer, Art. 41 LPG
- Pachtzinsbewilligung Art. 42, 44, 45 und 54 LPG
- Anpassung an veränderte Verhältnisse, Art. 10 und 11 LPG
- Nachlass bei Unglücksfällen und Naturereignissen, Art. 13 LPG und Punkt 34 des Vertrages.

5. Naturlieferungen

Der Pächter liefert dem Verpächter:

.....
.....

III. Pachtgegenstand

6. Boden

Parzelle		Pacht- Fläche	Bodennutzung bei Pachtantritt (stehende Saaten, gepflügt, ungepflügt, Kunstwiese, Naturwiese, Weide)	
Nr.	Bezeichnung	Aren	Art der Nutzung / Zustand	Aren

7. Gebäude

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Mängel

8. Nutzungsvorbehalte des Verpächters *Pflanzland, Obstbäume, Gebäudeteile usw.*

.....

.....

.....

9. Mängel und deren Behebung

- Beim Pachtantritt wird das gesamte Pachtobjekt besichtigt und vorhandene Mängel, soweit sie nicht noch durch den Verpächter behoben werden, im Antrittsprotokoll festgehalten. Ohne Feststellung im Antrittsprotokoll wird angenommen, beim Pachtantritt seien keine Mängel gewesen.
- Der Verpächter nimmt vor Pachtantritt oder spätestens bis zum vereinbarten Termin folgende Reparaturen und Erneuerungen vor: **siehe Anhang 1.**

10. Wege, Quellen und Brunnen

Der Pächter ist zur Benützung aller Feld- und Flurwege sowie der Brunnen, Quellen, Bäche, Weiher usw. berechtigt.

Er hat für den Unterhalt der Bewirtschaftungswege im Sinne von Punkt 24 beizutragen.

Gegenteiliges anmerken

11. Rechte und Lasten

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten auf den Pächter über, soweit sie für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind. Vorbehalten bleibt Punkt 15.

Spezielle Rechte, Bewirtschaftungsbeschränkungen (Gewässer- und Naturschutzzonen, Überschüssungsrechte, usw.) und Ausnahmen von dieser Bestimmung sind einzeln aufzuführen. Soweit nicht die Statuten zwingende Vorschriften enthalten, ist die Mitgliedschaft oder das Vertretungsrecht in juristischen Personen (z.B. Genossenschaften) ausdrücklich zu regeln.

12. Bewegliche Sachen und Einrichtungen

Mit dem Pachtobjekt werden dem Pächter zur Benützung überlassen und sind im Pachtzins eingeschlossen:

.....

Feststellung des Zustandes und Bestimmungen über Unterhalt, Rückgabe sowie eventuell Kauf und Rückkauf.

IV. Wald und Holz

13. Holzbezüge und Waldarbeit im nicht verpachteten Wald

Der Pächter kann das zum Eigenbedarf notwendige Brennholz sowie das Bau- und Werkholz für Reparaturen aus dem Wald des Verpächters beziehen. Die Vertragspartner vereinbaren jedes Jahr die Menge und die Art dieses Holzes sowie den Ort, wo es geschlagen werden soll. Das Fällen und Aufrüsten ist Sache des Pächters.

Der Pächter schlägt für den Verpächter jährlich _____ Ster Brennholz und rüstet es wie folgt auf: _____.

Die Entschädigung ist wie folgt geregelt: _____.

14. Verpachtung des Waldes

Der Pächter ist berechtigt, das vom Förster jährlich angezeichnete Holz sorgfältig unter Beobachtung aller waldbaulichen Vorschriften, Grundsätze und Vorsichtsmassnahmen zu schlagen und abzuführen.

Er hat die vom Förster angeordneten Pflegemassnahmen und Neupflanzungen vorzunehmen.

Der Pachtzins für den Wald ist im Pachtzins nach Punkt 4 inbegriffen, soweit einer geschuldet ist.

Ist kein Wald vorhanden oder wird er nicht mitverpachtet, ist Punkt 14 zu streichen. Die Verpachtung des Waldes ist nur dort angezeigt, wo es sich um kleinere Flächen mit ausgeglichenem Bestandaufbau handelt, deren Bearbeitung der Pächter mit seiner Familie bewältigen kann, wo der Pächter die notwendigen Kenntnisse und Fähigkeiten sowie Freude an der Waldarbeit hat und wo sich der Verpächter selbst nicht genügend um den Wald kümmern kann. Sonst ist die Vereinbarung von Holzbezügen nach Punkt 13 in der Regel zweckmässiger.

V. Tragung der Kosten

15. Kosten zu Lasten des Verpächters

Die Brandversicherung der Gebäude und der mitverpachteten Einrichtungen sind Sache des Verpächters. Er trägt auch alle auf Gebäuden und Grundstücken lastenden Liegenschafts- und Vermögenssteuern.

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.

Um Versicherungslücken zu vermeiden, haben die Parteien abzuklären, ob alle mechanischen und maschinellen Einrichtungen gegen Brandschäden vom jeweiligen Eigentümer versichert sind.

16. Kosten zu Lasten des Pächters

Die Kosten für Elektrizität, Heizmaterial, Gas, Wasser, Kehrrichtabfuhr und ähnliches hat der Pächter zu tragen, ebenso jene für Kaminfegerarbeiten, Tankrevisionen, Boilerentkalkungen usw. Die Arbeits- und Zugleistungen für Gemeinden und Korporationen, die vom Betrieb verlangt werden, militärische Requisitionen und dergleichen fallen dem Pächter zur Last. Dieser hat Anspruch auf die Löhne und Entschädigungen, welche für solche Leistungen bezahlt werden.

17. Kosten zu Lasten beider Vertragsparteien

Unterhaltsbeiträge an Gemeinden, Genossenschaften, Korporationen usw. für Flurstrassen, Meliorationen und ähnliches werden vom Verpächter zu 2/3 und vom Pächter zu 1/3 getragen. Vorbehalten bleibt Punkt 15, Abs. 2.

VI. Bewirtschaftung und Pflege

18. Bewirtschaftung

- Die Pächterin verpflichtet sich, das Gewerbe ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Sie hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung, Schädlings – und Unkrautbekämpfung.
 - Änderungen in der Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von Einfluss sein können, darf die Pächterin nur mit Zustimmung der Verpächterin vornehmen.
 - Insbesondere sind Flächen in Hang- und Steillagen, die bis zum Pachtantritt als Mähwiesen genutzt wurden, weiterhin im Sinne der Verordnung über die Bewirtschaftungsbeiträge mindestens einmal im Jahr zu mähen. Eine Umstellung auf reine Weidenutzung bedarf der Zustimmung des Verpächters.
 - Von den hier aufgeführten Einschränkungen abgesehen, ist der Pächter in der Bewirtschaftung frei.
-

19. Obstbäume

- Der Pächter hat den vorhandenen Obstbaumbestand zu schonen und angemessen zu pflegen.
 - Obstbäume und andere hochstämmige Bäume darf er nur mit Zustimmung des Verpächters fällen. Das anfallende Holz gehört dem Pächter. Beansprucht der Verpächter die Stämme für sich, so hat er die Bäume auf eigene Kosten entfernen zu lassen.
-

20. Obstanlagen und Reben

Siehe Originalvertrag

21. Verkauf von Raufutter, Stroh und Dünger

- Raufutter und Stroh darf der Pächter verkaufen, soweit die Produktion den Bedarf eines normalen Viehbestandes übersteigt.
- Mist und Gülle dürfen nicht verkauft oder abgeführt werden mit Ausnahme von geringen Mengen an Kleinbezüger wie beispielsweise Besitzer von Hausgärten oder wo aufgrund von zu grossen Tierbeständen Abnahmeverträge mit Dritten bestehen.

VII. **Unterhalt und Investitionen**

22. Anzeigepflicht

Werden Hauptreparaturen nötig, so hat der Pächter den Verpächter davon in Kenntnis zu setzen.

23. Hauptreparaturen

- Der Verpächter lässt Hauptreparaturen am Pachtgegenstand, die während der Pachtzeit notwendig werden, auf seine Kosten ausführen, sobald ihm der Pächter von deren Notwendigkeit Kenntnis gegeben hat. Der Pächter hat den Handwerkern die Ausführung möglichst zu erleichtern.
- Die Abgeltung von Leistungen des Pächters bei der Vornahme von Hauptreparaturen ist vorgängig zu regeln. Ohne Regelung hat er keinen Anspruch auf Entschädigung.
- Der Pächter ist berechtigt, notwendige Hauptreparaturen selber auszuführen oder ausführen zu lassen, wenn der Verpächter sie auf Anzeige hin und trotz schriftlicher Mahnung nicht innert nützlicher Frist vorgenommen und seine Verpflichtung hiezu nicht bestritten hat. Er kann spätestens bei Beendigung der Pacht hierfür Entschädigung verlangen.
- Hauptreparaturen sind, soweit nicht anderes vereinbart ist, z.B. der Ersatz von Stallböden, Mauerwerk, Verputz und Einwandungen, das Auswechseln von Balken, das Umdecken der Dächer, der Ankauf von Ziegeln, die Erneuerung der Wasserleitungen, Brunnen, Dachrinnen, elektrischen Leitungen, Jauchegruben, Silos, usw.
- Einzelne Reparaturen, welche mehr als Fr. _____ kosten, gelten als Hauptreparaturen. Folglich muss der Verpächter Reparaturen über Fr. _____ bezahlen.

Gegebenenfalls soll der Pächter eine Bauabrechnung mit den notwendigen Belegen erstellen und aufbewahren.

24. Ordentlicher Unterhalt

- Der Pächter sorgt auf seine Kosten für den ordentlichen Unterhalt des Pachtgegenstandes.
 - Zum ordentlichen Unterhalt gehören soweit nichts anderes vereinbart ist, z.B. der Ersatz von einzelnen Ziegeln, die Behebung kleinerer Defekte an Wasserleitungen, elektrischen Installationen und Motoren, der Ersatz von Selbsttränkebecken, kleineren Holzteilen und dergleichen, das Flickern von festen Weidzäunen sowie der gewöhnliche Unterhalt wie das Weisseln der Wände und Decken, das Reinigen und Verdichten der Abläufe, das Offenhalten der Gräben oder das Öffnen verstopfter Leitungen.
 - Für die Instandhaltung der vom Pächter zu unterhaltenden Wege, dauerhaften Einfriedungen, Drainage- und Brunnenleitungen und dergleichen liefert der Verpächter das nötige Material, der Pächter die erforderliche Hand- und Zugarbeit.
 - Einzelne Reparaturen, welche weniger als Fr. _____ kosten, gelten als ordentlicher Unterhalt. Folglich muss der Pächter für Kosten unter Fr. _____ aufkommen.
-

25. Pauschalregelung

Siehe Originalvertrag

26. Übernahme von Hauptreparaturen durch den Pächter

Der Pächter verpflichtet sich, sämtliche für die Instandhaltung der folgenden Gebäude und Einrichtungen notwendigen kleinen und auch grossen Reparaturen auszuführen.

Nach Art. 22, Abs. 4 LPG können die Parteien eine weitergehende Unterhaltspflicht des Pächters vereinbaren. Nach Art. 36, Abs. 3 LPG muss dann der Pachtzins angemessen reduziert werden (50 bis 90% der Verpächterlasten nach Art. 12 der Pachtzinsverordnung). Eine solche Lösung ist nur bei langfristigen Pachten empfehlenswert. Die dem Pächter überbundenen Hauptreparaturen sind dann von den Pflichten des Verpächters (Punkt 23, Abs. 1) auszunehmen.

27. Investitionen des Pächters

- Veränderungen am Pachtgegenstand, die eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht mehr erlauben, darf der Pächter nur mit vorgängiger Zustimmung des Verpächters vornehmen.
- Ist nichts anderes vereinbart, hat er für Verbesserungen bei Pachtende Anspruch auf eine Entschädigung entsprechend seinem Aufwand, einschliesslich eigener Arbeit, vermindert um angemessene Abschreibungen.

Im Interesse beider Vertragsparteien ist die schriftliche Zustimmung des Verpächters einzuholen. Der Abschluss einer Vereinbarung über Bausumme und Abschreibungsdauer ist empfehlenswert (siehe Anhang 2). Zumindest muss der Pächter eine Bauabrechnung mit den notwendigen Belegen erstellen und aufbewahren.

VIII. Beendigung

28. Rückgabe des Pachtgegenstandes

Der Pächter hat die Gebäude geräumt, gereinigt und in gutem Zustand zu übergeben.

29. Entschädigung bei Pachtende

Es gelten die Bestimmungen des LPG Art. 23, Abs. 3 und 4 (siehe Anhang).

30. Kulturen

- Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass bei Pachtende bebaute und bearbeitete Flächen im gleichen Ausmass wie bei Pachtantritt wieder vorhanden sind. Mehr- oder Minderflächen sind entsprechend zu entschädigen. Dabei gelten stehende Saaten und intakte Kunstwiesen als gleichwertig.

Für stärker verunkrautete Flächen kann der Pächter schadenersatzpflichtig werden.

31. Vorräte

Dem Pächter werden bei Pachtbeginn folgende Vorräte ohne Bezahlung übergeben:

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

32. Wegnahme beweglicher Sachen

- Der Pächter kann bei Pachtende die von ihm auf eigene Kosten auf dem Pachtobjekt errichteten oder eingebauten beweglichen Sachen (z.B. Fahrnisbauten, Einrichtungen, Einpflanzungen und feste Zäune) entfernen, sofern mit dem Verpächter oder neuen Pächter keine Einigung über die Entschädigung erzielt werden kann.
 - Im Falle einer Wegnahme sind Beschädigungen des Pachtgegenstandes zu vermeiden und der frühere Zustand wieder herzustellen.
-

IX. Übrige Bestimmungen

33. Unterpacht

- Der Pächter darf den Pachtgegenstand nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise in Unterpacht geben.
- Die Dauer der Unterpacht darf dann nicht über diejenige dieses Pachtvertrages hinausgehen.

Sofern dadurch eine verkürzte Unterpachtdauer entsteht, ist diese durch die zuständige kantonale Behörde bewilligen zu lassen.

34. Versicherungspflicht

- Der Pächter verpflichtet sich, sein totes und lebendes Inventar sowie die Vorräte gegen Brandschaden zu versichern.
- Stark hagelgefährdete Kulturen, welche einen bedeutenden Teil des Betriebserfolges ausmachen, hat er gegen Hagelschaden zu versichern.
- Der Rindviehbestand ist zu versichern, sofern eine örtliche Versicherungskasse besteht.

Es ist zu empfehlen, dass der Verpächter eine Werkeigentümerhaftpflicht- und der Pächter eine landwirtschaftliche Betriebshaftpflichtversicherung abschliessen. Wird die Versicherungspflicht vom Pächter vernachlässigt, so kann dies im Schadenfall eine Kürzung des Pachtzinsnachlasses nach Art. 13 LPG zur Folge haben.

35. Zahlungsrückstand des Pächters

- Es gelten die Vorschriften von Art. 21 LPG.
- Ein Rückstand in der Bezahlung des Pachtzinses gibt dem Verpächter das Recht, Verzugszinsen von 5 % ab Fälligkeit zu verlangen.

- Gegenüber Pachtzinsforderungen ist die Verrechnung von Gegenansprüchen ausgeschlossen. Eine Ausnahme hiervon bilden jene Ansprüche, die auf einer öffentlichen Urkunde oder auf einer durch Unterschrift des Verpächters bekräftigten Schuldanererkennung beruhen. Dagegen steht dem Pächter das Recht zur gerichtlichen Hinterlegung des fälligen Pachtzinses zu.

36. Vorgehen bei Streitigkeiten

- Streitigkeiten, die aus diesem Pachtvertrag entstehen, sind durch einen Sachverständigen oder eine Schlichtungsstelle beizulegen.
- 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.
- 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.

Über Adressen von sachverständigen oder Schlichtungsstellen geben die Pächterverbände, die Eigentümerversammlungen oder das Schweizerische Bauernsekretariat Auskunft.

37. Verschiedenes

Pachtzinsbewilligung gemäss Artikel 42 im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht LPG vom 4. Oktober 1985.

Ort:	Datum:	Die Verpächterin:
.....

Ort:	Datum:	Die Pächterin:
.....

Genehmigt durch die zuständige Bewilligungsbehörde:

Amt für Landwirtschaft des Kantons Thurgau

Ort:	Datum:	Unterschrift:
.....

38. Ergänzungen zum Pachtvertrag

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

Ort:

Datum:

Die Verpächterin:

.....

.....

.....

Ort:

Datum:

Die Pächterin:

.....

.....

.....

Anhang 1 Detaillierte Mängelliste bei Pachtantritt (im Sinn von OR 278,1)

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

Besonderes und Bemerkungen:

.....

.....

.....

.....

Ort:

Datum:

Die Verpächterin:

.....

Ort:

Datum:

Die Pächterin:

.....

Anhang 2 Investitionen des Pächters

	Datum/ Baujahr	Investition/Veränderung	Bausumme	Abschreibungs- dauer
1				
2				
3				
4				
5				

Besonderes und Bemerkungen:

.....

.....

.....

.....

Ort:

Datum:

Verpächter(in):

.....

Ort:

Datum:

Pächter(in):

.....