Pachtvertrag

für Alpbetriebe und Vorweiden

Verpächter: Burgergemeinde Wilderswil
Postfach 20, 3812 Wilderswil Tel.: 033 823 41 26

Pächter: Herrn Wyss Walter
Sand, 3812 Wilderswil Tel.: 033 823 15 21

Das Pachtverhältnis ist eine Vertrauenssache. Gesetze und Verträge können nie alle Fragen beantworten, dazu sind die Verhältnisse in der Landwirtschaft zu vielfältig und die Menschen zu verschieden. Wenn es langfristig gut gehen soll, müssen beide Parteien einander mit Grosszügigkeit und Toleranz begegnen.

Eine langfristige Pacht setzt voraus, dass am Anfang ein Vertrauensverhältnis entsteht, welches während der ganzen Dauer gepflegt wird, indem sich beide Parteien immer frühzeitig über geplante Veränderungen orientieren.

!Achtung!
Sömmerungsbeiträge - Kürzung infoge schlechter Bewirtschaftung, Burgergemeinde darf nicht belangt werden. 22.10.18

AIS-Computer AG • Untere Bönigstrasse 33 • 3800 Interlaken
Telefon 033 826 11 22 www.ais-computer.ch
AIS COMPUTER AG Schalten Sie die Profis ein

Die nachfolgenden allgemeinen Bestimmungen können nach Bedarf ergänzt, abgeändert oder gestrichen werden, soweit sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind (Art. 29 und 46 LPG).

Erklärungen und Ergänzungen zu den nebenstehenden Vertragsbestimmungen sowie besondere Abmachungen und vom vorgedruckten Text abweichende Vereinbarungen:

I. Pachtbeginn und Pachtende

1. Pachtbeginn und -dauer

Die Pacht beginnt am 1. April 2000

und dauert [redacted] Jahre

Sie ist somit frühestens kündbar auf den 31.3.2006

Für landwirtschaftliche Gewerbe hat die erste Pachtdauer mindestens 9 Jahre zu betragen. Die Vereinbarung einer kürzeren Dauer ist nur gültig, wenn die kantonale Behörde sie bewilligt hat (Art. 7 LPG). Handelt es sich um die Fortsetzung eines Vertrages, muss sie mindestens 6 Jahre dauern.

2. Kündigung

Die Kündigungsfrist beträgt [redacted] Jahr(e).

Die schriftliche Kündigung muss spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der anderen Partei sein, bei einer Kündigung auf den 31.3.2006

spätestens am 31.3.2005

Die Kündigungsfrist hat mindestens 1 Jahr zu betragen. Die Kündigung ist nur schriftlich gültig und ist auf Verlangen zu begründen (Art. 16 LPG).

3. Fortsetzung

Wird von keiner Partei gekündigt, so erneuert sich der Pachtvertrag um [redacted] Jahre.

Die Fortsetzungsdauer hat mindestens 6 Jahre zu betragen (Art. 8 LPG).

II. Pachtzins

4. Pachtzins

[1] Der Pachtzins beträgt [redacted] –Franken.

in Worten sechstausend../--

Franken

[2] Der Pachtzins ist in 1er Raten an folgenden Tagen zu zahlen:

Fr. **6'000.-- am 11. November

Fr. am

Fr. am

Fr. am

Die erste Zahlung von Fr. *6'000.--

ist zu leisten am 11.11.2000

Bei der Pachtzinsfestsetzung 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.

Zusammensetzung des Pachtzinses

– Verzinsung des Ertragswertes	Fr. gem. Schatzungs-
– Verpächterlasten	Fr. protokoll Inforama
– Verrechnungen	Fr.
Total	Fr. **6'000.--

5. Naturallieferungen

[1] Der Pächter verpflichtet sich, dem Verpächter folgende Naturalien zu liefern:

[2] Sofern nicht eine Verrechnung im Pachtzins erfolgt, wird die Entschädigung wie folgt geregelt:

III. Pachtgegenstand

6. Boden

Parzelle		Pacht-fläche	Bodennutzung im Zeitpunkt des Pachtantrittes (Stehende Saaten, gepflügt, ungepflügt, Kunstwiese, Naturwiese, Weide)		Bemerkungen/ Obstbäume
Nr.	Bezeichnung	Aren	Art der Nutzung/Zustand	Aren	Anzahl
	Sterchis Oberallmend				
	bestehend aus:				
	- Ingelschwanden		Weidefläche		
	- Teuftal				
	- Bortstuehl				
	- Untere Blattisegg				
	- Obere Blattisegg				
	- Windegg				
	- Heitigen				
	- Rothenegg				
	Landwirtschaftliche Nutzfläche total				
	Hofraum und Gebäudeplätze Wege und Gewässer Wald (nur soweit verpachtet)				
	Betriebsfläche total				

7. Gebäude

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Mängel
229	Gebäude Steinigen		
227	Gebäude Windegg (nur Stall)	09.03.17	M. Wyss
225	Gebäude Bortstuehl	Neu Käseli	
226	Käsespeicher Bortstuehl		
221	Teuftal ohne Käserhüttli		
229	Ingelschwanden		

Für das Antrittsprotokoll, Pachtzinsanpassungen, zusätzliche Vereinbarungen und Vertragsänderungen ist auf den Seiten 13 bis 17 Platz vorgesehen.

8. Nutzungsvorbehalte des Verpächters

Der Verpächter behält sich die folgenden Nutzungen am Pachtgegenstande vor:

Teuftal Käserhüttli

Untere Blattisegg: ganzes Gebäude

Heitigen: ganzes Gebäude

Pflanzland, Obstbäume, Vorratskammern, Pferdestände, Garagen, Estrich- oder Kellerabteile usw.

9. Mängel und deren Behebung

[1] Beim Pachtantritt wird das gesamte Pachtobjekt besichtigt und vorhandene Mängel, soweit sie nicht noch durch den Verpächter behoben werden, im Antrittsprotokoll Seite 13 festgehalten. Ohne Feststellung im Antrittsprotokoll wird angenommen, beim Pachtantritt hätten keine Mängel bestanden.

[2] Der Verpächter nimmt vor Pachtantritt oder spätestens bis zum ..... folgende Reparaturen oder Erneuerungen vor:

Mängel unbedingt im Antrittsprotokoll festhalten

10. Wege, Quellen und Brunnen

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

Forststrasse Abendberg

Quelle Oberallmend, Heitigen und Ingelschwanden

[2] Er hat für den Unterhalt folgender Wege im Sinne von Punkt 22. beizutragen:

Dürfen einzelne Wege oder Wegstücke vom Pächter nicht benützt werden, so sind diese aufzuführen.

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, Überschiessungsrechte 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:

- Käsekessi
- Melkanlage

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

[1] 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 Art dieses Holzes sowie den Ort, wo es geschlagen werden soll. Das Fällen, Aufrüsten und Abführen ist Sache des Pächters.

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

Die Entschädigung wird im Pachtzins (Punkt 4) verrechnet.

[3] Für weitere im Auftrag des Verpächters ausgeführte Waldarbeiten erhält der Pächter eine Entschädigung, welche jährlich neu festgesetzt wird. Sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren, gelten die von der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik, Tänikon, herausgegebenen Entschädigungsansätze für die Benützung von Landmaschinen; auch für die Stundenlöhne.

Wenn ein Pachtgut keinen Wald besitzt, dem Pächter kein Holz abgegeben wird oder der Wald aufgrund von Punkt 14 mitverpachtet wird, so ist Punkt 13 zu streichen.

14. Verpachtung des Waldes

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

[2] Er hat die vom Förster angeordneten Pflegemassnahmen und Neupflanzungen vorzunehmen.

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

[4] Der Pächter liefert dem Verpächter jährlich ..... Ster Brennholz, das wie folgt aufgerüstet ist:

Die Entschädigung wird im Pachtzins (Punkt 4) verrechnet.

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 Bestandesaufbau 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

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

[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.

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

[1] Die Kosten für Elektrizität, Heizmaterial, Gas, Wasser, Kehrichtabfuhr und ähnliches hat der Pächter zu tragen, ebenso jene für Kaminfegerarbeiten, Tankrevisionen, Boilerentkalkungen usw.

[2] 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.

Das Datum der letzten Tankrevision, Boilerentkalkung und dergleichen werden mit Vorteil im Aufnahmeprotokoll festgehalten.

.....

.....

.....

.....

.....

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, Milchkontingente, Weideunterhalt, Ueberbesatz, Weidebegehungen

18. Bewirtschaftung

[1] Der Pächter verpflichtet sich, das Gewerbe ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung.

[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.

[3] 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.

[4] Von den hier aufgeführten Einschränkungen abgesehen, ist der Pächter in der Bewirtschaftung frei.

.....

.....

.....

Wenn die Bewirtschaftung einzelner Grundstücke eingeschränkt werden soll (z. B. Umbruch von Naturwiesen) ist dies hier ausdrücklich festzuhalten.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

[5] Bei Pachtantritt stehen dem Pächter folgende Produktionsrechte zur Verfügung:

Eine Verminderung, Stillegung oder definitive Aufgabe von Produktionsrechten darf nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Verpächters vorgenommen werden, soweit sie nicht von Gesetzes wegen erfolgt.

Es wird dringend empfohlen, vor Vertragsabschluss zu überprüfen, wie weit die bestehenden Produktionsrechte auch dem neuen Pächter zur Verfügung stehen.

Der Milchkontingent von 3'000 kg, der auf dem Moos Gut (Schmied Adolf) ist, muss unbedingt auf der Alp gemolken werden (siehe Pachtvertrag vom 26.4.94) Für dieses Kontingent steht dem Bewirtschafter die Produktionsentschädigung zu.

18.1. Milchkontingente, Produktionsrechte:

Die Burgergemeinde Wilderswil beabsichtigt, Kontingente zu kaufen. Bis zur vollständigen Begleichung des Kaufpreises steht der Verpächterin die ganze Produktionsentschädigung ausdrücklich zu.

18.2. Weideunterhalt, Verunkrautung, Düngung:

18.3. Ueberbesatz (mögl. exakte Regelungen treffen):

43 Kuhrechte dürfen in keinem Falle überschritten werden. Eine Verstellung nach der Alpauffahrt ist strikte untersagt.

Besatzangabe an die Alpkommission bis spätestens 30. April.

siehe eidg. Sömmerungsverordnung vom 25.03.2000

Die normale Verpachtung nach den Absätzen 1 bis 4 eignet sich eher für kleinere Anlagen. Es empfiehlt sich dann, im Aufnahmeprotokoll neben dem Zustand auch festzuhalten, ob die Bäume bei der Übernahme geschnitten waren oder nicht. Bei grossen Anlagen und langfristigen Pachten ist eine Lösung entsprechend Absatz 5 oder, sofern er die Finanzierung aufbringt, ein Kauf durch den Pächter empfehlenswert.

1 Kuhrecht	=	15/15
1 Kuh	=	15/15
1 älteres Rind	=	15/15
1 Maische	=	7,5/15
1 Kalb	=	5/15
1 Ziege	=	1,5/15

18.4. Weidebegehungen (pro Sommer, evtl. verbunden mit Kontrollen):

vor Alpauftrieb und am 25. Juli

Abs. 5 gilt nur, wenn Abs. 4 gestrichen wird und ist für langfristige Pachten empfehlenswert. Der Pachtzins enthält dann keine Abschreibung für die Anlage.

19. Verkauf von Rauhfutter, Stroh und Dünger

[1] Rauhfutter und Stroh darf der Pächter verkaufen, soweit die Produktion den Bedarf eines normalen Viehbestandes übersteigt.

[2] 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

20. Anzeigepflicht

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

.....

.....

21. Hauptreparaturen

[1] 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 der Reparatur möglichst zu erleichtern.

[2] Die Abgeltung von Leistungen des Pächters bei der Vornahme von Hauptreparaturen ist vorgängig zu regeln. Ohne Regelung hat er keinen Anspruch auf Entschädigung.

[3] 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 hiefür Entschädigung verlangen.

[4] Hauptreparaturen sind, soweit nichts 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.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

22. Ordentlicher Unterhalt

[1] Der Pächter sorgt auf seine Kosten für den ordentlichen Unterhalt des Pachtgegenstandes.

[2] 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 Flicken von festen Weidezäunen 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.

[3] 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.

Der periodische Service von mechanischen Einrichtungen und der Ersatz von Verschleissteilen gehört zum ordentlichen Unterhalt. Hingegen sind der Ersatz ganzer Anlageteile (z. B. Schubstangen oder Kettenentmistung) Hauptreparaturen, wofür der Verpächter aufzukommen hat.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

23. Pauschalregelung

[1] Reparaturen mit Kosten bis zu Fr. ..... pro Reparatur einschliesslich eigene Arbeit des Pächters gelten als ordentlicher Unterhalt, solche mit höheren Kosten als Hauptreparaturen.

Je nach Grösse des Pachtbetriebes kann der pro Reparatur vereinbarte Betrag bis Fr. 1000.– betragen. Eine solche Vereinbarung kann auch nur für bestimmte Anlagen getroffen werden, die dann einzeln aufzuführen sind.

[2] Wird in Punkt 25 ein Betrag vereinbart, so ist die Abgrenzung in 23.4 und 24.2 aufgehoben.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

24. 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. 2 Abs. 3 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.

25. Investitionen des Pächters

[1] Veränderungen am Pachtgegenstand, die eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht mehr erlauben, darf der Pächter nur mit vorgängiger Zustimmung des Verpächters vornehmen.

[2] 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 zu empfehlen.

unbedingt .....

.....

Der Abschluss einer Vereinbarung über Bausumme und Abschreibungsdauer ist empfehlenswert (siehe Seite 15). Zumindest muss der Pächter eine Bauabrechnung mit den notwendigen Belegen erstellen und aufbewahren.

VIII. Beendigung

26. Rückgabe des Pachtgegenstandes

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

.....

.....

27. Entschädigungsregelung bei Pachtende

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

.....

.....

Für stärker verunkrautete Flächen kann der Pächter schadenersatzpflichtig werden.

.....

.....

28. Vorräte

[1] Dem Pächter werden bei Pachtbeginn folgende Vorräte ohne Bezahlung übergeben (in m³ oder besser in dt anzugeben):

	Menge	Qualität
Heu und Emd	.....	.....
Belüftetes Dürrfutter	.....	.....
Silage	.....	.....
Stroh	.....	.....
Brennholz	.....	.....

[2] Bei Pachtende sind Mehr- oder Mindervorräte gegenseitig zu den bei der Pachtauflösung üblichen Preisen ab Stock zu entschädigen.

Siehe auch Art. 25 LPG und Antrittsprotokoll Seite 13.
Bei Pachtbeginn ist die Messmethode festzuhalten; z. B. Heustock: Aussenmass abzüglich 30 cm an den Seiten und oben. Mittleres Raumgewicht von 1 m³: Heu = 60 bis 90 kg, Emd = 80 bis 110 kg, belüftetes Dürrfutter = 80 bis 120 kg.

Bei Pachtende sind die gleichen Messmethoden wie bei Pachtbeginn anzuwenden.

29. Wegnahme beweglicher Sachen

[1] 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.

[2] Im Falle einer Wegnahme sind Beschädigungen des Pachtgegenstandes zu vermeiden und der frühere Zustand wieder herzustellen.

IX. Übrige Bestimmungen

30. Unterpacht

[1] Der Pächter darf den Pachtgegenstand nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise in Unterpacht geben.

[2] Die Dauer der Unterpacht darf dann nicht über diejenige dieses Pachtvertrages hinausgehen.

Keine Unterpacht

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

31. Versicherungspflicht

[1] Der Pächter ist verpflichtet, sein totes und lebendes Inventar sowie die Vorräte gegen Brandschaden zu versichern.

[2] Stark hagelgefährdete Kulturen, welche einen bedeutenden Teil des Betriebserfolges ausmachen, hat er gegen Hagelschaden zu versichern.

[3] Der Rindviehbestand ist zu versichern, sofern eine örtliche Viehversicherungskasse besteht.

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

32. Zahlungsrückstand des Pächters

[1] Es gelten die Vorschriften von Art. 21 LPG.

[2] Ein Rückstand in der Bezahlung des Pachtzinses gibt dem Verpächter das Recht, Verzugszinsen von 5 Prozent ab Fälligkeit zu verlangen.

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

33. Vorgehen bei Streitigkeiten

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

[2] 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.

[3] 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 Eigentümervereinigungen oder das Schweizerische Bauernsekretariat Auskunft.

34. Alpungsbeiträge

Die Burgergemeinde Wilderswil hat in den letzten Jahren sehr viel an die Alpen investiert und beabsichtigt dies auch weiterhin zu tun (ev. Neubau Käserei und Stallerweiterng an Bortstuehl). Der Pächter ist daher ausdrücklich damit einverstanden, dass die Sömmerungsbeiträge 3/4 an die Verpächterin und 1/4 an den Pächter gehen.

Laut Informationen Inforama, Hr. Beutler, ist die Burgergemeinde Wilderswil nicht berechtigt, für Um-, Neu- + Erweiterungsbauten Land- oder Alpwirtschaftliche Staats- und Bundesbeiträge anzufordern. Aus diesem Grunde ist sie auf die oben erwähnten Alpungsbeiträge dringend angewiesen.

Die Burgergemeinde Wilderswil ist bestrebt, dass Milchkontingente auch in Zukunft an das Senntum Nr. 51.06 übertragen werden.

35. Zubereiten von Brennholz

Der Pächter hat alle Jahre min. 6 Ster Brennholz als Vorrat für die nächste Sömmerung zu rüsten und abgeschärmt zu lagern.

Ort: Wilderswil

Datum: 3. März 00

Der Verpächter: Burgergemeinde 3812 Wilderswil

Ort: Wilderswil

Datum: 3. März 00

Der Pächter: W. Wyss

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

1. Kapitel: Geltungsbereich

1. Abschnitt: Grundsatz

Art. 1

[1] Dieses Gesetz gilt für die Pacht:
a. von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung;
b. von landwirtschaftlichen Gewerben;
c. nichtlandwirtschaftlicher Nebengewerbe, die mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe eine wirtschaftliche Einheit bilden.

[2] Das Gesetz gilt auch für Rechtsgeschäfte, die das gleiche bezwecken wie die landwirtschaftliche Pacht und ohne Unterstellung unter das Gesetz den von diesem angestrebten Schutz vereiteln würden.

[3] Für die Pacht von Allmenden, Alpen und Weiden sowie von Nutzungs- und Anteilsrechten an solchen gelten die Bestimmungen über die Pacht von landwirtschaftlichen Grundstücken.

[4] Soweit dieses Gesetz nicht anwendbar ist oder keine besondern Vorschriften enthält, gilt das Obligationenrecht[2].

2. Abschnitt: Ausnahmen

Art. 2 Kleine Grundstücke

[1] Dieses Gesetz gilt nicht für die Pacht:
a. von Rebgrundstücken unter 15 Aren;
b. anderer landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und unter 25 Aren.

[2] Die Kantone können dem Gesetz auch kleinere Grundstücke unterstellen.

[3] Die Flächen von mehreren, vom gleichen Eigentümer an den gleichen Pächter verpachteten Grundstücken werden zusammengerechnet. Das gleiche gilt, wenn ein Eigentümer ein Grundstück an verschiedene Pächter verpachtet.

Art. 3 Alpen und Weiden

Die Kantone können für die Pacht von Alpen und Weiden sowie von Nutzungs- und Anteilsrechten an solchen abweichende Bestimmungen erlassen.

2. Kapitel: Der landwirtschaftliche Pachtvertrag

1. Abschnitt: Begriff

Art. 4

[1] Durch den landwirtschaftlichen Pachtvertrag verpflichtet sich der Verpächter, dem Pächter ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Zins zu bezahlen.

[2] Der Pachtzins kann in Geld, einem Teil der Früchte (Teilpacht) oder in einer andern Sachleistung bestehen. Bei der Teilpacht richtet sich das Recht des Verpächters an den Früchten nach dem Ortsgebrauch, wenn nichts anderes vereinbart ist.

2. Abschnitt: Vorpachtrecht

Art. 5 Vorpachtrecht der Nachkommen des Verpächters

[1] Die Kantone können für Nachkommen des Verpächters eines landwirtschaftlichen Gewerbes, welche dieses selber bewirtschaften wollen und dafür geeignet sind, ein Vorpachtrecht vorsehen.

[2] Der Nachkomme kann ein solches Vorpachtrecht einem Dritten nur dann entgegenhalten, wenn es im Grundbuch angemerkt worden ist; jeder Nachkomme, der das 18. Altersjahr vollendet hat, kann ohne Zustimmung eines gesetzlichen Vertreters die Anmerkung seines Vorpachtrechts im Grundbuch verlangen.

[3] Im übrigen regeln die Kantone die Einzelheiten und das Verfahren.

Art. 6 Vorpachtrecht an Alpweiden

Die Kantone können für Landwirte in Berggegenden ein Vorpachtrecht an benachbarten Alpweiden vorsehen. Sie regeln die Einzelheiten und das Verfahren.

3. Abschnitt: Pachtdauer

Art. 7 Erstmalige Verpachtung

[1] Die erste Pachtdauer beträgt für landwirtschaftliche Gewerbe mindestens neun Jahre und für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre.

[2] Die Vereinbarung einer kürzeren Pachtdauer ist nur gültig, wenn die Behörde sie bewilligt hat. Das Gesuch ist spätestens drei Monate nach dem Antritt der Pacht einzureichen.

[3] Eine kürzere Pachtdauer wird bewilligt, wenn:
a. der Pachtgegenstand ganz oder teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes[1] liegt und für die Verkürzung wichtige Gründe der Raumplanung bestehen;
b. persönliche oder wirtschaftliche Verhältnisse einer Partei oder andere sachliche Gründe die Verkürzung rechtfertigen.

[4] Wird die Bewilligung verweigert oder das Gesuch zu spät eingereicht, so gilt die gesetzliche Mindestpachtdauer.

Art. 8 Fortsetzung der Pacht

[1] Der Pachtvertrag gilt unverändert für jeweils weitere sechs Jahre, wenn er:
a. auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und nicht ordnungsgemäss gekündigt worden ist;
b. auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist und nach der vereinbarten Pachtdauer stillschweigend fortgesetzt wird.

[2] Die Vereinbarung einer Fortsetzung auf kürzere Zeit ist nur gültig, wenn die Behörde sie bewilligt hat. Das Gesuch ist spätestens drei Monate nach Beginn der Fortsetzung einzureichen.

[3] Die Bestimmungen über die Verkürzung der Pachtdauer bei der erstmaligen Verpachtung gelten sinngemäss.

Art. 9 Pachtdauer für Spezialkulturen

Für die Pacht von Grundstücken mit Spezialkulturen wie Reben und Obstanlagen können die Kantone eine andere Pachtdauer festsetzen.

4. Abschnitt: Anpassung an veränderte Verhältnisse

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 Ertragswerts

Wird der Wert eines verpachteten Gewerbes oder Grundstücks infolge eines Naturereignisses, von Bodenverbesserungen, Vergrösserung oder Verminderung der Fläche, Neu- oder Umbauten, Abbruch oder Stillegung 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 Ertragswerts ändern.

Art. 12 Anpassung anderer Vertragsbestimmungen

Jede Partei kann verlangen, dass andere Vertragsbestimmungen an veränderte Verhältnisse angepasst werden, wenn der Vertrag für sie unzumutbar geworden ist.

Art. 13 Pachtzinsnachlass

Ist der gewöhnliche Ertrag wegen eines ausserordentlichen Unglücksfalles oder Naturereignisses vorübergehend beträchtlich zurückgegangen, so kann der Pächter verlangen, dass der Pachtzins für bestimmte Zeit angemessen herabgesetzt wird.

5. Abschnitt: 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.

6. Abschnitt: Beendigung der Pacht

Art. 16 Kündigung im allgemeinen

[1] Die Kündigung eines Pachtvertrags ist nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgt. Auf Verlangen ist sie zu begründen.

[2] Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr, wenn das Gesetz nichts anderes bestimmt; die Parteien können eine längere Frist vereinbaren.

[3] Ist nichts anderes vereinbart, kann nur auf den ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin gekündigt werden.

Art. 17 Vorzeitige Kündigung

[1] Ist die Erfüllung des Vertrags für eine Partei aus wichtigen Gründen unzumutbar geworden, so kann sie die Pacht auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

[2] Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen unter Würdigung aller Umstände.

Art. 18 Tod des Pächters

[1] Stirbt der Pächter, so können seine Erben oder der Verpächter den Pachtvertrag auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

[2] Wird der Pachtvertrag vom Verpächter gekündigt, so kann ein Nachkomme oder der Ehegatte des Pächters innert 30 Tagen den Eintritt in den Pachtvertrag erklären. Der Verpächter kann unter mehreren Bewerbern denjenigen bezeichnen, der in den Pachtvertrag eintreten soll.

[3] Bietet der Eintretende keine Gewähr für eine ordnungsgemässe Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes oder ist die Fortsetzung der Pacht für den Verpächter aus andern Gründen unzumutbar, so kann der Verpächter innert 30 Tagen seit der Eintrittserklärung auf Auflösung des Pachtvertrags klagen.

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.

Art. 20 Güterzusammenlegung

[1] Bringt eine Güterzusammenlegung oder die Umlegung von landwirtschaftlichem Boden für ein verpachtetes Grundstück eine wesentliche Änderung in der Bewirtschaftung mit sich, so kann jede Partei den Pachtvertrag auf Antritt des neuen Besitzstandes schriftlich auflösen.

[2] Ein Anspruch auf Entschädigung wegen vorzeitiger Beendigung der Pacht besteht nicht.

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.

7. Abschnitt: Unterhaltspflicht und Auseinandersetzung

Art. 22 Unterhaltspflicht, 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 hiefür 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 Unterhaltspflicht übernimmt und für Hauptreparaturen aufzukommen hat.

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.

Art. 24 Früchte

[1] Der Pächter hat keinen Anspruch auf die Früchte, die bei der Beendigung der Pacht noch nicht geerntet sind, wenn Vertrag oder Ortsgebrauch nichts anderes bestimmen.

[2] Er kann aber für seinen Aufwand eine angemessene Entschädigung verlangen.

Art. 25 Vorräte

[1] Der Pächter muss die Futter-, Streue- und Düngervorräte zurücklassen, die einer ordentlichen Bewirtschaftung im letzten Pachtjahr entsprechen, wenn Vertrag oder Ortsgebrauch nichts anderes bestimmen.

[2] Hat er beim Pachtantritt weniger empfangen, so hat er ein Recht auf Ersatz des Mehrwertes; hat er mehr empfangen, so hat er für Ersatz zu sorgen oder den Minderwert zu ersetzen.

8. Abschnitt: Pachterstreckung durch den Richter

Art. 26 Klage

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

[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.

Art. 27 Urteil

[1] Der Richter erstreckt die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist.

[2] Hat der Verpächter gekündigt, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus andern 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 Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes[1] liegt und in naher Zukunft überbaut werden soll.

[3] Der behördliche Entscheid über den Pachtzins macht die Fortsetzung der Pacht in keinem Fall unzumutbar.

[4] Der Richter erstreckt die Pacht um drei bis sechs Jahre. Er würdigt dabei die persönlichen Verhältnisse und berücksichtigt namentlich die Art des Pachtgegenstandes und eine allfällige Abkürzung der Pachtdauer.

Art. 28 Anpassung der Vertragsbestimmungen

Auf Begehren einer Partei kann der Richter bei Erstreckung der Pacht die Vertragsbestimmungen den veränderten Verhältnissen anpassen.

9. Abschnitt: Zwingende Bestimmungen

Art. 29

Ist nichts anderes bestimmt, so kann der Pächter auf die Rechte, die ihm oder seinen Erben nach den Vorschriften dieses Kapitels zustehen, nicht zum voraus verzichten. Abweichende Vereinbarungen sind nichtig.

3. Kapitel: Parzellenweise Verpachtung und Zupacht

1. Abschnitt: 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 zehn Prozent der ursprünglichen Nutzfläche des Gewerbes verpachtet und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst.

Art. 31 Bewilligungsgründe

[1] Der Verpächter muss die Bewilligung vor Pachtantritt bei der kantonalen Bewilligungsbehörde einholen.

[2] Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist, nämlich:

a. ein landwirtschaftliches Gewerbe, das einer bäuerlichen Familie eine gute landwirtschaftliche Existenz bietet, durch die parzellenweise Verpachtung weder als selbständige Wirtschaftseinheit aufgelöst noch so weit verkleinert wird, dass es für eine gute landwirtschaftliche Existenz nicht mehr genügt;
b. das landwirtschaftliche Gewerbe bereits vor der parzellenweisen Verpachtung einer bäuerlichen Familie keine gute landwirtschaftliche Existenz mehr bot;
c. das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr erhaltungswürdig ist;
d. das landwirtschaftliche Gewerbe ganz oder überwiegend in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes[1)] liegt;
e. das Gewerbe nur vorübergehend parzellenweise verpachtet und später wieder als ganzes bewirtschaftet werden soll;
f. der Verpächter das Gewerbe bisher selber bewirtschaftet hat, dazu jedoch aus persönlichen Gründen, wie schwere Krankheit oder vorgerücktes Alter, nur noch teilweise in der Lage ist.

[3] In die Beurteilung, ob ein Gewerbe eine gute landwirtschaftliche Existenz bietet, sind nichtlandwirtschaftliche Gewerbe einzubeziehen, die mit jenem als Nebenbetrieb eng verbunden sind; ferner sind die örtlichen Verhältnisse zu würdigen.

Art. 32 Folgen der Bewilligungsverweigerung

[1] Wird die Bewilligung verweigert, so löst die Bewilligungsbehörde den Pachtvertrag auf den nächsten zumutbaren Frühjahrs- oder Herbsttermin auf und ordnet die Räumung des Grundstücks an.

[2] Die Parteien haben keinen Anspruch auf den Ersatz des Schadens, der ihnen aus der Auflösung des Pachtvertrags entsteht.

2. Abschnitt: Zupacht

Art. 33 Einsprache

[1] Gegen die Zupacht eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder einer Parzelle kann Einsprache erhoben werden, wenn die Grundstücke, die der Zupächter bereits bewirtschaftet, einer bäuerlichen Familie eine überdurchschnittlich gute Existenz bieten.

[2] Gegen die Zupacht eines Grundstücks, das vom Mittelpunkt des Betriebes des Pächters weit entfernt ist und offensichtlich ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs liegt, kann in jedem Fall Einsprache erhoben werden.

[3] Bei der Zupacht durch juristische Personen, Anstalten und Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sind auch diejenigen Pachtverträge zu berücksichtigen, die von natürlichen Personen, welche die juristische Person, Anstalt oder Gesellschaft beherrschen, abgeschlossen wurden.

[4] Einspracheberechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges Interesse haben, sowie die vom Kanton bezeichneten Behörden.

[5] Die Einsprache ist innert dreier Monate seit Kenntnis des Vertragsabschlusses bei der zuständigen Behörde zu erheben. Nach Ablauf eines halben Jahres seit Antritt der Pacht sind nur noch Einsprachen der Behörden zulässig.

Art. 34 Zulässigkeit der Zupacht

Die Einsprache ist abzuweisen, wenn der Zupächter besondere Gründe für den Abschluss des Pachtvertrags nachweist oder wenn nach dem Pachtgegenstand keine andere Nachfrage besteht.

Art. 35 Folgen des Einspracheentscheides

[1] Wird die Einsprache gutgeheissen, so hebt die Bewilligungsbehörde den Pachtvertrag mit einer Frist von mindestens sechs Monaten auf den folgenden ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin auf.

[2] Die Parteien haben keinen Anspruch auf den Ersatz des Schadens, der ihnen aus der Aufhebung des Pachtvertrags entsteht.

4. Kapitel: Pachtzins

1. Abschnitt: Grundsätze

Art. 36

[1] Der Pachtzins unterliegt der Kontrolle; er darf das zulässige Mass nicht übersteigen.

[2] Der Bundesrat setzt die Sätze für die Verzinsung des Ertragswerts und die Abgeltung der Verpächterlasten fest und bestimmt den Zuschlag für die allgemeinen Vorteile.

[3] Naturalleistungen und andere vereinbarte Nebenleistungen sind an den Pachtzins anzurechnen.

[4] Für die Bemessung des Pachtzinses ist auch zu berücksichtigen, was der Pächter dem Verpächter für eine Mietsache oder einen nichtlandwirtschaftlichen Pachtgegenstand bezahlt, die mit einer überwiegend landwirtschaftlichen Pacht verbunden sind.

2. Abschnitt: Bemessung

Art. 37 Pachtzins für Gewerbe

Der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe setzt sich zusammen aus:

a. einer angemessenen Verzinsung des Ertragswerts im Sinn von Artikel 6 des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1940[1)] über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen;
b. der Abgeltung der mittleren Aufwendungen der Verpächter für Anlagen und Einrichtungen (Verpächterlasten).

Art. 38 Pachtzins für einzelne Grundstücke

[1] Der Pachtzins für einzelne Grundstücke setzt sich zusammen aus:

a. einer angemessenen Verzinsung des Ertragswerts im Sinn von Artikel 6 des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1940[1)] über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen;
b. der Abgeltung der mittleren Aufwendungen der Verpächter für Anlagen und Einrichtungen (Verpächterlasten);
c. einem Zuschlag für die allgemeinen sich für den Pächter aus einer Zupacht ergebenden Vorteile.

[2] Im Einzelfall sind auf den Betrieb bezogene Zuschläge von je höchstens 15 Prozent zulässig, wenn das Grundstück:

a. eine bessere Arrondierung ermöglicht;
b. für den Betrieb des Gewerbes günstig liegt.

[3] Für landwirtschaftliche Gebäude dürfen keine Zuschläge nach den Absätzen 1 Buchstabe c und 2 eingerechnet werden.

Art. 39 Zinse für Miet- und nichtlandwirtschaftliche Pachtsachen

Für die Bemessung des Zinses für Miet- und nichtlandwirtschaftliche Pachtsachen, die mit einer überwiegend landwirtschaftlichen Pacht verbunden sind, gelten die Vorschriften über Massnahmen gegen missbräuchliche Mietzinse[2)].

Art. 40 Zinssatz. Verpächterlasten

[1] Der Bundesrat setzt den Satz für die Verzinsung des Ertragswerts aufgrund des durchschnittlichen Zinssatzes für erste Hypotheken im Mittel mehrerer Jahre fest und passt ihn den nachhaltig veränderten Zinsverhältnissen an.

[2] Dieser Satz vermindert sich für Gewerbe um einen Viertel.

[3] Der Bundesrat bestimmt den Ansatz für die Verpächterlasten nach den durchschnittlichen Aufwendungen in der Bemessungsperiode, die für die Berechnung des Ertragswerts gilt.

Art. 41 Zuschlag für längere Pachtdauer

Verabreden die Parteien eine Fortsetzungsdauer, welche die gesetzliche Fortsetzungsdauer um mindestens drei Jahre übersteigt, so ist für die ganze Fortsetzungsdauer ein Zuschlag von 15 Prozent zum Pachtzins zulässig.

3. Abschnitt: Pachtzinskontrolle

Art. 42 Pachtzinsbewilligung für Gewerbe

[1] Der Pachtzins für Gewerbe bedarf der Bewilligung.

[2] Der Verpächter muss den Pachtzins innert dreier Monate seit dem Pachtantritt oder der mit dem Pächter vereinbarten Anpassung bewilligen lassen. Wird der Pachtzins angepasst, weil der Bundesrat die Sätze für die Bemessung des Pachtzinses geändert hat, so ist keine Bewilligung nötig. Auf Begehren einer Partei erlässt die Behörde über den zulässigen Umfang der Anpassung eine Feststellungsverfügung.

[3] Erhält die vom Kanton bezeichnete Behörde Kenntnis von einem nichtbewilligten Pachtzins, so leitet sie das Bewilligungsverfahren ein.

Art. 43 Einsprache gegen den Pachtzins für Grundstücke

[1] Gegen den vereinbarten Pachtzins für einzelne Grundstücke können die vom Kanton bezeichneten Behörden bei der Bewilligungsbehörde Einsprache erheben.

[2] Die Einsprache ist innert dreier Monate seit Kenntnis des Vertragsabschlusses oder der Anpassung des Pachtzinses zu erheben.

Art. 44 Entscheid der Bewilligungsbehörde

[1] Die Bewilligungsbehörde entscheidet, ob der vereinbarte Pachtzins für das Gewerbe oder das Grundstück zulässig ist.

[2] Sie setzt zu hohe Pachtzinse auf das erlaubte Mass herab.

[3] Sie eröffnet ihren Entscheid den Parteien und teilt ihn der zur Einsprache berechtigten Behörde mit.

Art. 45 Zivilrechtliche Folgen

[1] Die Vereinbarung über den Pachtzins ist nichtig, soweit dieser das durch die Behörde festgesetzte Mass übersteigt.

[2] Pachtzinse, die aufgrund einer nichtigen Vereinbarung bezahlt worden sind, können innert eines Jahres seit dem rechtskräftigen Entscheid über den Pachtzins, spätestens aber fünf Jahre nach ihrer Bezahlung zurückgefordert werden.

[3] Die Nichtigkeit des Pachtzinses berührt im übrigen die Gültigkeit des Pachtvertrages nicht.

Art. 46 Nichtige Abreden

Die Vertragsparteien können auf die Rechte, die ihnen nach diesem Abschnitt zustehen, nicht zum voraus verzichten.

5. Kapitel: Verfahren und Behörden

1. Abschnitt: Verfahren und Rechtsmittel

Art. 47 Grundsätze

[1] Die Kantone sehen ein einfaches und rasches Verfahren vor.

[2] Der Richter und die Verwaltungsbehörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Die Parteien sind anzuhören.

[3] Soweit das Gesetz das Verfahren nicht regelt, ordnen es die Kantone.

Art. 48 Zivilrechtliche Klagen, Gerichtsstand

[1] Klagen aus dem Pachtvertrag beurteilt der Richter.

[2] Sie können am Wohnsitz des Beklagten oder am Ort des Pachtgegenstandes eingereicht werden.

Art. 49 Feststellungsverfügung der Verwaltungsbehörde

[1] Eine Partei, die ein schutzwürdiges Interesse hat, kann von der zuständigen Behörde feststellen lassen, ob die Verkürzung der Pachtdauer, die parzellenweise Verpachtung, die Zupacht oder der Pachtzins genehmigt werden kann.

[2] Die Partei kann schon vor dem Abschluss des Pachtvertrags um Erlass einer Feststellungsverfügung nachsuchen.

Art. 50 Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz

[1] Gegen Verfügungen der erstinstanzlichen Verwaltungsbehörde kann innert 30 Tagen Beschwerde bei der kantonalen Beschwerdeinstanz erhoben werden.

[2] Die Beschwerdeinstanz eröffnet ihren Entscheid den Vertragsparteien und dem Einsprecher; sie teilt ihn der Vorinstanz mit.

Art. 51 Beschwerde an die Eidgenössische Pachtrekurskommission

[1] Letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide unterliegen der Beschwerde an die verwaltungsunabhängige Eidgenössische Pachtrekurskommission, die endgültig entscheidet.

[2] Die Eidgenössische Pachtrekurskommission besteht aus höchstens neun Mitgliedern. Der Bundesrat bestellt die Kommission und regelt deren Organisation.

[3] Das Verfahren richtet sich nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz[1]; die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage.

Art. 52 Auskunftspflicht

Die Beteiligten müssen der zuständigen Verwaltungsbehörde auf Verlangen Auskunft erteilen, Einsicht in die Urkunden gewähren und den Augenschein gestatten, soweit es für die Erteilung einer Bewilligung, einen Einsprache- oder Beschwerdeentscheid oder eine Feststellungsverfügung notwendig ist.

2. Abschnitt: Kantonale Behörden

Art. 53

Die Kantone bezeichnen:
a. die Bewilligungsbehörden;
b. die zur Einsprache berechtigten Behörden;
c. die Beschwerdeinstanz.

6. Kapitel: Strafbestimmungen

Art. 54 Widerhandlungen

[1] Wer als Verpächter für die parzellenweise Verpachtung keine Bewilligung einholt oder eine solche Pacht nach Verweigerung der Bewilligung weiterführt,

wer als Pächter bei parzellenweiser Verpachtung die Pacht antritt, ohne dass hiefür die Bewilligung eingeholt worden ist, oder eine solche Pacht nach Verweigerung der Bewilligung weiterführt,

wer eine Zupacht, die auf Einsprache hin aufgelöst worden ist, weiterführt,

wer einen bewilligungsbedürftigen, aber nicht bewilligten Pachtzins fordert oder bezahlt,

wer mehr als den bewilligten Pachtzins fordert oder bezahlt,

wird mit Busse bis zu 10000 Franken bestraft.

[2] Wer seine Auskunftspflicht nicht erfüllt, indem er einer unter Hinweis auf die Strafandrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung der zuständigen Behörde nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft.

Art. 55 Verjährung

Eine Widerhandlung verjährt in zwei Jahren, die Strafe für die Widerhandlung in fünf Jahren.

Art. 56 Anwendung auf juristische Personen, Handelsgesellschaften und Körperschaften

Artikel 6 des Verwaltungsstrafrechts[1] ist anwendbar. Er gilt auch für Widerhandlungen in der Verwaltung einer öffentlichrechtlichen Körperschaft.

Art. 57 Strafverfolgung

Die Kantone verfolgen und beurteilen die Widerhandlungen.

7. Kapitel: Schlussbestimmungen

1. Abschnitt: Kantonale Ausführungsbestimmungen

Art. 58

[1] Die kantonalen Ausführungsbestimmungen sind erst gültig, wenn sie der Bundesrat genehmigt hat.

[2] Die Kantone passen auf das Inkrafttreten dieses Gesetzes ihre Ausführungsbestimmungen und ihre Behördenorganisation an.

[3] Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes sind widersprechende kantonale Vorschriften aufgehoben.

2. Abschnitt: Änderung und Aufhebung von Bundesrecht

Dieser Abschnitt ist nicht mehr von praktischer Bedeutung.

3. Abschnitt: Übergangsbestimmungen

Art. 60

[1] Das Gesetz gilt mit Ausnahme der Bestimmungen über die Pachtdauer und die parzellenweise Verpachtung und Zupacht auch für Pachtverträge, die vor seinem Inkrafttreten abgeschlossen oder fortgesetzt worden sind. Beginnt die Fortsetzung einer Pacht nach dem Inkrafttreten, gilt die neue Fortsetzungsdauer.

[2] Lässt sich das Datum des Pachtantritts nicht mehr feststellen, so gilt der ortsübliche Frühjahrstermin 1973 als Pachtantritt.

[3] Wird der Pachtvertrag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens oder auf ein späteres Datum gekündigt, so kann die betroffene Partei bis 30 Tage nach dem Inkrafttreten des Gesetzes auf Erstreckung nach den neuen Bestimmungen klagen.

[4] Hängige Klagen und Gesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Urteils oder Entscheids gilt.

Schweizerisches Obligationenrecht

Die Pacht, soweit auch auf die landwirtschaftliche Pacht anwendbar

Inventaraufnahme

Art. 276 Werden Gerätschaften, Vieh oder Vorräte mit in Pacht gegeben, so ist jeder Teil verpflichtet, dem andern ein genaues, von ihm selbst unterzeichnetes Verzeichnis dieser Gegenstände zu übergeben und zu einer gemeinsamen Schätzung Hand zu bieten.

Übergabe in geeignetem Zustand

Art. 277 [1] Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter den Pachtgegenstand mit Inbegriff der allfällig mitverpachteten beweglichen Sachen in einem zur vertragsgemässen Benutzung und Bewirtschaftung geeigneten Zustande zu übergeben.
[2] Im Falle der Nichterfüllung dieser Pflicht finden die Bestimmungen über die Miete entsprechende Anwendung (Art. 254, Absatz 2 OR; ferner auch Art. 255 und 256 OR).

Haftung bei Unmöglichkeit der Benutzung

Art. 279 [1] Kann der Pächter wegen eigenen Verschuldens oder wegen eines in seiner Person eingetretenen Zufalles vom Pachtgegenstand keinen oder nur einen beschränkten Gebrauch machen, so bleibt er zur Entrichtung der vollen Gegenleistung verbunden, vorausgesetzt, dass der Verpächter den Pachtgegenstand zum vertragsgemässen Gebrauche des Pächters bereitgehalten hat.
[2] Der Verpächter muss sich anrechnen lassen, was er an Auslagen erspart und aus anderweitiger Verwertung der Sache erlangt hat.
[3] Vorbehalten bleibt der Rücktritt vom Vertrag aus wichtigen Gründen (Artikel 291 OR).

Gewährleistung gegenüber Ansprüchen Dritter

Art. 280 Für die Gewährleistung bei einem Anspruche Dritter auf den Pachtgegenstand finden die Bestimmungen über die Miete entsprechende Anwendung (Art. 258 OR).

Vormerkung im Grundbuch

Art. 282 [297] Das Pachtverhältnis an einem Grundstück kann unter den gleichen Voraussetzungen und mit den gleichen Wirkungen im Grundbuch vorgemerkt [ZGB 959[1]] werden wie die Miete [260].

Bewirtschaftung

Art. 283 [1] Der Pächter ist verpflichtet, den gepachteten Gegenstand sorgfältig seiner Bestimmung gemäss zu bewirtschaften, insbesondere für nachhaltige Ertragsfähigkeit zu sorgen.
[2] Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlichem Einfluss sein können, darf der Pächter ohne Zustimmung des Verpächters nicht vornehmen.

Unterpacht

Art. 289 [1] Der Pächter darf den Pachtgegenstand ohne Zustimmung des Verpächters nicht weiter verpachten.
[2] Dagegen darf er einzelne zum Pachtgegenstande gehörende Räume vermieten, vorausgesetzt, dass dadurch nicht eine für den Verpächter nachteilige Veränderung bewirkt wird.
[3] Auf eine solche Miete und auf die Unterpacht, sofern sie gestattet ist, finden die Bestimmungen über die Untermiete entsprechende Anwendung (Art. 264 OR).

Rücktrittsrecht des Verpächters

Art. 294 Wenn der Pächter die ihm obliegenden Pflichten in bezug auf die Benützung und Unterhaltung des Pachtgegenstandes in erheblicher Weise verletzt und auf ergangene Aufforderung hin nicht innerhalb einer ihm vom Verpächter angesetzten Frist erfüllt, so ist der Verpächter berechtigt, den Pachtvertrag ohne weiteres aufzuheben.

Konkurs des Pächters

Art. 295 [1] Fällt der Pächter in Konkurs, so erlischt das Pachtverhältnis mit der Konkurseröffnung.
[2] Sofern jedoch dem Verpächter für den laufenden Pachtzins und den Bestand des Inventars hinreichende Sicherheit geleistet wird, ist er verpflichtet, die Pacht bis zum Ende des Pachtjahres fortzusetzen.

Schätzung der Inventarstücke

Art. 299 [1] Wurden bei der Übergabe die Inventarstücke geschätzt, so hat der Pächter bei Beendigung der Pacht ein nach Gattung und Schatzungswert dem übernommenen gleichkommendes Inventar zurückzuerstatten oder den Minderwert zu ersetzen.
[2] Die Pflicht zum Ersatze des Minderwertes fällt weg, wenn der Pächter nachweist, dass einzelne Stücke entweder durch Verschulden des Verpächters untergegangen oder durch höhere Gewalt zerstört worden sind.
[3] Für den Mehrwert, der als Ergebnis seiner Verwendung und Arbeit zu betrachten ist, kann der Pächter Ersatz fordern.

Die Miete (Artikel, die auch auf die Pacht Anwendung finden)

Übergabe in geeignetem Zustand

Art. 254, Absatz 2 Wird die Sache in einem Zustande übergeben, der den vertragsmässigen Gebrauch ausschliesst oder in erheblicher Weise schmälert, so ist der Mieter berechtigt, von dem Vertrage zurückzutreten oder eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses zu verlangen.

Späterer Eintritt vertragswidrigen Zustandes

Art. 255 [1] Gerät die Sache während der Mietzeit in einen Zustand, der den vertragsgemässen Gebrauch ausschliesst oder in erheblicher Weise schmälert, so kann der Mieter, wenn er nicht dafür verantwortlich ist, eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses verlangen und, wenn dem Mangel nicht innerhalb angemessener Frist abgeholfen wird, von dem Vertrage zurücktreten.
[2] Der Vermieter ist zum Schadenersatz verpflichtet, wenn er nicht beweist, dass ihm keinerlei Verschulden zur Last falle.

Verfahren bei Mängeln

Art. 256 [1] Wenn während der Mietzeit die vermietete Sache dringender Ausbesserungen bedarf, so muss der Mieter sich dieselben unter Vorbehalt seiner Rechte gefallen lassen.
[2] Untergeordnete Mängel, die bei Antritt der Miete vorhanden sind oder während derselben eintreten, und die der Mieter nicht auf eigene Kosten zu beheben hat, kann er, wenn der Vermieter auf Anzeige innerhalb einer angemessenen Frist nicht Abhilfe schafft, auf dessen Kosten beseitigen lassen.

Gewährleistung

Art. 258 Wenn ein Dritter auf die gemietete Sache einen Anspruch erhebt, der sich mit dem Rechte des Mieters nicht verträgt, so ist der Vermieter verpflichtet, auf Anzeige des Mieters hin den Rechtsstreit zu übernehmen und im Falle einer Störung des Mieters in der vertragsmässigen Benutzung des Mietgegenstandes Schadenersatz zu leisten.

Vormerkung im Grundbuch

Art. 260 [281[3]] Bei der Miete an einem Grundstück [ZGB 655] kann verabredet werden, dass das Verhältnis im Grundbuch vorgemerkt [ZGB 959[1]] werden soll. Diese Vormerkung bewirkt, dass jeder neue Eigentümer dem Mieter die Benutzung des Grundstückes nach Massgabe des Mietvertrages gestatten muss [ZGB 959[2]].

Untermiete

Art. 264 [2] Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebrauche, als es dem Mieter gestattet ist.
[3] Der Vermieter ist berechtigt, den Untermieter unmittelbar hiezu anzuhalten.

Retentionsrecht des Vermieters

Art. 272 [1] Der Vermieter einer unbeweglichen Sache hat für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören.
[2] Das Retentionsrecht des Vermieters erstreckt sich auf die von dem Untermieter eingebrachten Gegenstände, jedoch nur insoweit, als diesem gegenüber das Recht des Untervermieters reicht.
[3] Ausgeschlossen ist das Retentionsrecht an Sachen, die durch die Gläubiger des Mieters nicht gepfändet werden könnten.

Geltendmachung

Art. 274 [1] Der Vermieter kann, wenn der Mieter wegziehen oder die in den gemieteten Räumen befindlichen Sachen fortschaffen will, auf Grund seines Retentionsrechtes mit Hilfe der zuständigen Amtsstelle so viele Sachen zurückhalten, als zu seiner Deckung erforderlich sind.
[2] Sind Gegenstände heimlich oder gewaltsam fortgeschafft worden, so können sie in den ersten zehn Tagen nach der Fortschaffung mit Hilfe der Polizeigewalt in die vermieteten Räumlichkeiten zurückgebracht werden.

Verordnung vom 11. Februar 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung)

1. Abschnitt: Grundlagen

Art. 1

[1] Für die Verzinsung des Ertragswertes gilt der Satz von 5¼ Prozent. Er vermindert sich für Gewerbe um einen Viertel (Art. 40 Abs. 2 des Gesetzes).
[2] Ertragswert, Mietwert, Normalbedarf an Wohnraum, bereinigte Bodenpunktzahl und Gesamtnutzungsdauer bestimmen sich nach der Verordnung vom 28. Dezember 1951 über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes und der dazugehörigen Anleitung.

2. Abschnitt: Pachtzins für Gewerbe

Art. 2 Elemente des Pachtzinses

Der höchstzulässige Pachtzins für Gewerbe setzt sich aus der Verzinsung des Ertragswertes und der Abgeltung der Verpächterlasten zusammen.

Art. 3 Verzinsung

Die Verzinsung beträgt 4 Prozent des Ertragswertes des Gewerbes unter Einschluss der Gebäude und allfälliger Dauerkulturen.

Art. 4 Abgeltung der Verpächterlasten

[1] Die Abgeltung der Verpächterlasten setzt sich zusammen aus:
a. 55 Prozent des Mietwertes der Gebäude;
b. der Abschreibung auf Dauerkulturen (wie Reben und Obstanlagen), wenn die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt.
[2] Die Abschreibung auf Dauerkulturen entspricht dem Ertragswert der Anlage (ohne Boden) im ersten Vollertragsjahr bzw. zu Beginn der Vollertragsphase, geteilt durch die Gesamtnutzungsdauer in Jahren.

Art. 5 Pachtzins für zusätzlichen Wohnraum

Der Pachtzins für Wohnraum, der den landwirtschaftlichen Normalbedarf übersteigt, entspricht dem effektiv erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

3. Abschnitt: Pachtzins für einzelne Grundstücke

Art. 6 Elemente des Pachtzinses

Der höchstzulässige Pachtzins für einzelne Grundstücke setzt sich zusammen aus:
a. dem Pachtzins für den Boden (Art. 7 und 8);
b. dem Pachtzins für die Anlagen von Dauerkulturen (Art. 9);
c. dem Pachtzins für Gebäude (Art. 10).

Art. 7 Pachtzins für Boden (ohne Rebboden und Sömmerungsweiden)

[1] Der höchstzulässige Pachtzins für Boden setzt sich zusammen aus dem Basispachtzins, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse, und allfälligen betriebsbezogenen Zuschlägen.
[2] Der Basispachtzins umfasst die Verzinsung, die Abgeltung der Verpächterlasten und einen Zuschlag für allgemeine Vorteile der Zupacht (Art. 38 Abs. 1 des Gesetzes). Er ergibt sich aus folgender Multiplikation: bereinigte Bodenpunktzahl mal 7 Rappen mal Fläche in Aren.
[3] Die kantonale Bewilligungsbehörde kann den Basispachtzins um bis zu 15 Prozent vermindern oder erhöhen, um den besonderen örtlichen Verhältnissen, das heisst den in einem Gebiet oder Gebietsabschnitt vorherrschenden Betriebsstrukturen oder Bewirtschaftungsverhältnissen, Rechnung zu tragen. Der so festgelegte Abzug oder Zuschlag gilt für jede Pachtzinsfestsetzung im betreffenden Gebiet oder Gebietsabschnitt.
[4] Zum Pachtzins nach den Absätzen 2 und 3 sind betriebsbezogene Zuschläge von je höchstens 15 Prozent zulässig (Art. 38 Abs. 2 des Gesetzes), wenn das Grundstück:
a. dem Pächter eine bessere Arrondierung seines Betriebes ermöglicht;
b. für den Betrieb des Pächters günstig liegt, insbesondere wenn die Wegdistanz und die Höhendifferenz zwischen Betrieb und Grundstück gering sind.

Art. 8 Pachtzins für Rebboden

Der höchstzulässige Pachtzins für Rebboden setzt sich zusammen aus dem Basispachtzins von 7 Prozent des Bodenertragswertes, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Sinne von Artikel 7 Absatz 3, und allfälligen betriebsbezogenen Zuschlägen im Sinne von Artikel 7 Absatz 4.

Art. 9 Pachtzins für Dauerkulturen

[1] Der höchstzulässige Pachtzins für Dauerkulturen (wie Reben und Obstanlagen) auf einzelnen Grundstücken setzt sich zusammen aus dem Pachtzins für den Boden (Art. 7 bzw. 8) und dem Pachtzins für die Anlage.
[2] Der Pachtzins für die Anlage setzt sich zusammen aus:
a. der Verzinsung; sie beträgt in der Regel 5¼ Prozent des durchschnittlichen Ertragswertes der Anlage während der Gesamtnutzungsdauer; als durchschnittlicher Ertragswert gelten 50–55 Prozent des Ertragswertes im ersten Vollertragsjahr bzw. zu Beginn der Vollertragsphase;
b. der Abschreibung nach Artikel 4 Absatz 2, wenn die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt.

Art. 10 Pachtzins für Gebäude

Der höchstzulässige Pachtzins für Gebäude auf einzelnen Grundstücken entspricht dem Mietwert des Gebäudes.

Art. 11 Pachtzins für Sömmerungsweiden

[1] Der höchstzulässige Pachtzins für Sömmerungsweiden setzt sich zusammen aus:
a. dem Pachtzins für den Boden;
b. dem Pachtzins für die Gebäude (Art. 10).
[2] Der Pachtzins für den Boden setzt sich zusammen aus dem Basispachtzins von 7 Prozent des Bodenertragswertes, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Sinne von Artikel 7 Absatz 3, und allfälligen betriebsbezogenen Zuschlägen im Sinne von Artikel 7 Absatz 4.

4. Abschnitt: Besondere Verhältnisse

Art. 12 Pachtzinsreduktion bei Mehrleistung des Pächters

Übernimmt der Pächter durch Vereinbarung Nebenleistungen wie Unterhaltspflichten, die über das gesetzliche Mass hinausgehen, so ist die im höchstzulässigen Pachtzins eingeschlossene Abgeltung der Verpächterlasten anteilmässig herabzusetzen. Bei Gebäuden auf einzelnen Grundstücken (Art. 10) darf sich der höchstzulässige Pachtzins deswegen um höchstens 50 Prozent vermindern.

Art. 13 Zuschlag für längere Pachtdauer

Verabreden die Parteien eine Fortsetzungsdauer, welche die gesetzliche Fortsetzungsdauer um mindestens drei Jahre übersteigt, so ist für die ganze Fortsetzungsdauer ein Zuschlag von 15 Prozent zum Pachtzins nach den Artikeln 2–12 zulässig (Art. 41 des Gesetzes).

Art. 14 Ausnahmeregelung bei ausserordentlichen Verhältnissen

Ist die Berechnung des Pachtzinses nach den Artikeln 2–12 nicht möglich, weil allgemeine Grundlagen für die Schätzung des Ertragswertes fehlen, oder führt diese Berechnung in Anbetracht der besondern sachlichen Verhältnisse zu einem unbilligen Ergebnis, so kann der Pachtzins anders berechnet bzw. der berechnete Pachtzins angemessen erhöht oder vermindert werden. Die Grundsätze nach den Artikeln 36–40 des Gesetzes bleiben in jedem Fall anwendbar.

5. Abschnitt: Inkrafttreten

Art. 15

Diese Verordnung tritt am 25. Februar 1987 in Kraft.

2.87 13000