INFORAMA
BILDUNGS-, BERATUNGS- UND TAGUNGSZENTRUM
Standort Berner Oberland
3702 Hondrich
Telefon 031 636 04 00
Telefax 031 636 04 10
E-Mail inforama.oberland@vol.be.ch

PACHTVERTRAG

für Alpbetriebe und Vorweiden

Verpächter: .....

..... Telefon: .....

Pächter: .....

..... Telefon: .....

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.

I. Pachtbeginn und Pachtende

1. Pachtbeginn und Pachtdauer

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

Sie ist frühestens kündbar auf den .....

Die Pachtdauer beträgt mindestens 6 Jahre, soweit die Kantone für Alpen oder Spezialkulturen nicht etwas anderes bestimmt haben. Wird eine kürzere Dauer vereinbart, gilt der Vertrag trotzdem für 6 Jahre, wenn er nicht von der kantonalen Behörde genehmigt ist (Art. 7 LPG).

2. Kündigung

Die Kündigungsfrist beträgt ..... Jahr(e). Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und muss spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Empfängers sein.

Bei einer Kündigung auf den ..... spätestens am .....

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

3. Fortsetzung

Wird nicht oder nicht fristgerecht gekündigt, so erneuert sich der Pachtvertrag um

..... Jahre.

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

II. Pachtgegenstand

4. Pachtgegenstand, Name der Alp, Normalstösse (NST)

Parz. Nr.	Bezeichnung Alp / Stafel	Fläche ha (evtl. Schätzungen)	Nutzungszeit	Tage	NST

Weitere in der Pacht inbegriffene Rechte (Allmendrechte, Vorweiderechte, etc.)

.....

.....

.....

.....

.....

Bemerkungen zur Bewirtschaftung
Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten sowie Bewirtschaftungsbeschränkungen die von Bedeutung sind, auf den Pächter über. Dies gilt u.a. bei Feuchtgebieten und Trockenstandorten. Der Pächter verpflichtet sich, die Weide ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit zu sorgen. Die angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung ist fachgerecht auszuführen. Jede Änderung in der bisherigen Bewirtschaftung darf nur durch schriftliche Zustimmung des Verpächters erfolgen.

5. Gebäude

Geb. Nr.	Art der Nutzung, evtl. Gebäudeteil	Anzahl RE, m² oder GVP	Nutzungsdauer in Tagen	Bauzustand / Mängel

Besondere Abmachungen betreffend Gebäudenutzung
Die Verpächterin verlangt eine gute Ordnung und Sauberkeit innerhalb und ausserhalb der Gebäude.

Wohnung, Alpkäserei inkl. Speicher und Milchgaden sowie Ställe sind nach ihrer Zweckbestimmung zu nutzen und stets sauber zu halten. Massnahmen zur Förderung und Verbesserung der allgemeinen Hygiene sind einzuhalten und zu verwirklichen, besonders im Bereich der Milchverarbeitung und der Qualitätsvorschriften.

III. Pachtzins

6. Pachtzins

a) Aufgrund des durch den Kt. Bern verfügten Normalbesatzes von ..... NST und allenfalls der separaten Pachtzinsberechnung beträgt der Pachtzins

für den gesamten Sömmerungsbetrieb Fr. .....

oder pro NST gemäss Verfügung Normalbesatz Fr. .....

b) in Worten ..... Franken

Er ist fällig am .....

Zinsanpassungen auf dem Beginn eines neuen Pachtjahres sind im Rahmen der Art. 10 und 11 LPG zulässig.

Der Pachtzins darf das zulässige Mass nicht übersteigen (Art. 4 bis 10 der Pachtzins VO). Die vom Kanton dafür bezeichneten Behörden können gegen den vereinbarten Pachtzins Einsprache erheben.

c) Bemerkungen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7. Nutzungsvorbehalte des Verpächters

Der Verpächter behält sich die folgenden Nutzungen am Pachtgegenstande vor:

(z.B. Nutzung des Wohnteils ausserhalb der Alpzeit, Kellerabteile, usw.)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

8. Mängel und deren Behebung

8.1. 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 hätten keine Mängel bestanden.

Mängel unbedingt im Antrittsprotokoll festhalten (siehe Anhang zum Vertrag).

8.2. Der Verpächter nimmt vor Pachtantritt oder spätestens bis zum .....

.....(Datum) folgende Reparaturen oder Erneuerungen vor:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

9. Wege, Quellen und Brunnen

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

Dürfen einzelne Wege oder Wegstücke vom Pächter nicht benützt werden, so sind diese aufzuführen. Ebenso alle Einschränkungen im Einsatz von Maschinen und Geräten

.....

.....

.....

.....

.....

.....

9.2. Er hat für den Unterhalt folgender Wege beizutragen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

9.3. Dem Unterhalt der Quellenfassungen ist besondere Beachtung zu schenken.

Zum Unterhalt gehört auch das periodische Reinigen der Anlagen (Reservoir, etc.).

.....

.....

.....

.....

.....

.....

10. 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.

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

.....

.....

.....

.....

.....

11. Bewegliche Sachen und Einrichtungen

Mit dem Pachtobjekt werden dem Pächter die nachfolgend aufgeführten Sachen und Einrichtungen zur Benützung überlassen. Die Miete ist im Pachtzins eingeschlossen.

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

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

IV. Wald und Holz

12. Holzbezüge und Waldarbeit im nicht verpachteten Wald

12.1. 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.

Wenn eine Alp keinen Wald besitzt, dem Pächter kein Holz abgegeben wird oder der Wald mitverpachtet wird, so gelten separate Abmachungen.

12.2. Der Pächter schlägt und rüstet das Holz wie folgt auf:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

V. Beiträge / Begehung

13. Sömmerungsbeiträge

Die Sömmerungsbeiträge werden durch den Pächter eingefordert. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zur Sömmerung in der Direktzahlungsverordnung (DZV).

Der Verpächter **kann** mit dem Pächter auf **privatrechtlicher** Ebene und **ausserhalb dieses Vertrages** vereinbaren, dass er **einen Teil** des Sömmerungsbeitrages beansprucht für die Erhaltung und Erneuerung der Alpinfrastruktur (Hütten, Wege, Weiden, Energieversorgung usw.).

14. Weide- und Alpgebäudebegehung

Pro Sommer ist eine bis zwei Alpbegehungen und Gebäudebesichtigungen vorzunehmen. Der Verpächter bestimmt das Datum. Über die Begehung ist, wenn eine Partei es verlangt, ein Protokoll zu führen.

Protokoll:
Das Protokoll wird ausserhalb dieses Vertrages als Anhang erstellt.

VI. Verteilung der Kosten

15. Kosten zu Lasten des Verpächters

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

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

15.2. 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.

16. Kosten zu Lasten des Pächters

16.1. Die Kosten für Elektrizität, Heizmaterial, Gas, Wasser, Kehrichtabfuhr und ähnliches hat der Pächter zu tragen. Ebenso jene für Kaminfegerarbeiten, Tankrevisionen, Boilerentkalkungen usw.

Das Datum der letzten Boilerentkalkung und dergleichen wird mit Vorteil im Aufnahmeprotokoll festgehalten. Dazu gehören das Entleeren von Wasserleitungen und Behältern nach dem Alpabtrieb.

16.2. 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.

17. Kosten zu Lasten beider Vertragsparteien

Unterhaltsbeiträge an Gemeinden, Genossenschaften, Korporationen usw. für den Unterhalt von Flurstrassen, Meliorationen und ähnliches werden vom Verpächter zu 2/3 und vom Pächter zu 1/3 getragen.

VII. Unterhalt und Investitionen

18. Anzeigepflicht

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

19. Hauptreparaturen

19.1. 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.

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

19.3. 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.

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

19.4. Hauptreparaturen sind, soweit nichts anderes vereinbart ist, z.B. der Ersatz von, Mauerwerk, Verputz und Einwandungen, das Auswechseln von Balken, das Umdecken der Dächer, der Ankauf von Ziegel, die Erneuerung der Wasserleitungen, Brunnen, Dachrinne, elektrischen Leitungen, Jauchegruben, Silos usw.

20. Ordentlicher Unterhalt

20.1. Der Pächter sorgt auf seine Kosten für den ordentlichen Unterhalt des Pachtgegenstandes.

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. Für die Erneuerung der Stallläger liefert der Verpächter das Material, der Pächter die Arbeit.

20.2. 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.

20.3. Für die Instandhaltung der vom Pächter zu unterhaltenden Wege, dem Unterhalt der Abschläge zur Entwässerung, der dauerhaften Einfriedungen, der Drainage- und Brunnenleitungen und dergleichen liefert der Verpächter das nötige Material, der Pächter die erforderliche Hand- und Zugarbeit.

21. Pauschalregelung

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. 1‘000.-- betragen. Eine solche Vereinbarung kann auch nur für bestimmte Anlagen getroffen werden, die dann einzeln aufzuführen sind.

Wichtig: Wird eine Pauschalregelung nach Punkt 21 vereinbart, entfällt eine solche nach Art. 20.

22. 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 Partien eine weitergehende Unterhaltspflicht des Pächters vereinbaren. Nach Art. 36, Abs. 3 LPG muss dann der Pachtzins angemessen reduziert werden (max. 50% der Verpächterlasten nach Art. 12 der Pachtzinsverordnung). Eine solche Lösung ist nur bei langfristigen Pachten empfehlenswert.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

23. Investitionen des Pächters

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

Im Interesse beider Vertragsparteien ist die schriftliche Zustimmung des Verpächters immer einzuholen.

23.2. Ist nichts Anderes vereinbart, hat er für Verbesserungen bei Pachtende Anspruch auf eine Entschädigung entsprechend seinem Aufwand, einschliesslich eigener Arbeit, vermindert um angemessene Abschreibungen.

VIII. Beendigung

24. Rückgabe des Pachtgegenstandes

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

25. Entschädigung bei Pachtende

Es gelten die Bestimmungen von Art. 23 LPG.

26. Weidezustand, Verbuschung, Verunkrautung

Kurzprotokoll notwendig, evtl. durch Fachperson erstellen lassen. (Zustandsbeurteilung sowohl bei Pachtbeginn wie bei Pachtende wichtig, ev. ergänzt mit Fotos!).

Protokoll siehe Anhang zum Pachtvertrag.

27. Rücktrittsrecht und Auflösung des Vertrages

Wenn die eine Partei die ihr obliegenden Pflichten in Bezug auf die Bewirtschaftung und Erhaltung des Pachtgegenstandes in erheblicher Weise verletzt und auf ergangene Aufforderung hin nicht innerhalb einer von der anderen Partei angesetzten angemessenen Frist erfüllt, so ist letztere berechtigt, nach amtlicher und fachmännischer Feststellung des Tatbestandes den Pachtvertrag vorzeitig aufzulösen (Art. 17 LPG). Sie hat Anspruch auf Ersatz des vollen nachweisbaren Schadens, im Minimum aber auf einen Jahrespachtzins. Die Schadenvergütung ist, wenn sich die Parteien nicht gütlich einigen, durch das vorgesehene Schiedsgericht zu bestimmen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

28. Auseinandersetzung bei Pachtende

Für Verschlechterungen, die bei gehöriger Bewirtschaftung hätten vermieden werden könne, hat der Pächter Ersatz zu leisten.

Der Pächter kann bei Pachtende die von ihm auf eigene Kosten auf dem Pachtobjekt errichteten oder eingebauten beweglichen Sachen (z.B. Fahrnisbauten, nicht auf die Dauer bestimmte Einrichtungen und Einpflanzungen) entfernen, sofern mit der Verpächterin oder dem 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.

29. Gültigkeit gesetzlicher Vorschriften

Soweit der vorstehende Pachtvertrag nicht abweichende Bestimmungen enthält, gelten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften.

Der vorliegende Pachtvertrag basiert auf folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- Bundesgesetz über die Landwirtschaftliche Pacht (LPG)
- Obligationenrecht (OR), Art. 275 ff

30. Verfahren 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.

Ort: Datum:

.....

Der/die Verpächter/in: Der/die Pächter/in:

.....

Für Fragen zum Pachtvertrag wenden Sie sich an Inforama Berner Oberland, Beratung, 3702 Hondrich, 033 650 84 00, inforama.oberland@vol.be.ch

Anhang

Protokoll für Pachtübernahme und Pachtübergabe sowie für Begehungen (Inklusive separates Fotoprotokoll, falls vorhanden)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....