

# Pachtvertrag

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

## Verpächter/in

Name, Vorname ..... Tel:.....

Adresse: .....

PLZ, Ort .....

## Pächter/in:

Name, Vorname ..... Tel:.....

Adresse: .....

PLZ, Ort .....

## 1. Pachtgegenstand

Es werden nachstehende Grundstücke in der Gemeinde ..... verpachtet:

Grundstück Nr.	Bezeichnung/Flurname	Pachtfläche in Aren	Bodennutzung bei Antritt Pachtzins pro Are in CHF	Anzahl Obstbäume	Pachtzins CHF

Verpachtete Gebäude / Gebäudeteile

Nr.	Bezeichnung und Beschreibung	Mängel	Pachtzins CHF

Folgende Gebäude werden NICHT mit den obigen Grundstücken verpachtet:

Nr.	Bezeichnung und Beschreibung

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten, die für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind (Wegrechte, Bewirtschaftungsbeschränkungen usw.) auf den/die Pächter/in über.

## 2. Pachtbeginn und -dauer

<sup>1</sup> Die Pacht beginnt am .....

<sup>2</sup> Sie dauert erstmals ..... Jahre.

<sup>3</sup> Sie ist somit frühestens kündbar

auf den .....

Die Pachtdauer beträgt **mindestens 6 Jahre**. Die Vereinbarung einer kürzeren Dauer ist nur gültig, wenn sie durch die zuständige Behörde bewilligt wurde. Das Gesuch ist spätestens 3 Monate nach Pachtbeginn einzureichen (Art. 7 LPG). Ohne Bewilligung gilt der Vertrag 6 Jahre.



### **3. Kündigung**

Die Kündigungsfrist beträgt ..... Jahr(e).

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

*Die Kündigungsfrist beträgt **mindestens ein Jahr**.*

*Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und muss  
spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im  
Besitz des Empfängers sein (Art. 16 LPG).*

### **4. 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 Pachtbeginn der Fortset-  
zung einzureichen (Art. 8 LPG).*

### **5. Pachtzins**

Der Pachtzins beträgt CHF ..... pro Jahr  
(in Worten:.....)

Er ist jeweils fällig am .....  
jeden Jahres.

Die Überweisung erfolgt auf Konto-Nr. / IBAN  
.....  
der Bank .....  
in .....

*Der Pachtzins darf das zulässige Mass nicht überstei-  
gen (Art. 36 LPG). Gegen einen übersetzten Pachtzins  
können der Gemeinderat und der/die Beauftragte für  
die Landwirtschaft der Gemeinde bei der zuständigen  
Behörde Einsprache erheben (Art. 43 LPG).*

*Zinsanpassungen auf den Beginn eines neuen Pacht-  
jahres sind im Rahmen der Art. 10 und 11 LPG zuläs-  
sig.  
Der Pachtzins wird üblicherweise auf Ende Oktober ge-  
schuldet.*

### **6. Bewirtschaftung**

<sup>1</sup> Der/die Pächter/in verpflichtet sich, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er/sie sorgt für die dauernde Ertragsfähigkeit, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung, Schädlings- und Unkrautbekämpfung.

<sup>2</sup> Änderungen in der Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von Einfluss sein können, darf der/die Pächter/in nur mit Zustimmung des Verpächters/der Verpächterin vornehmen.

### **7. Obstbäume**

<sup>1</sup> Die Obstbäume sind in der Pacht **inbegriffen**. Ihre angemessene Pflege ist Sache des/der Pächter/in. Obst- und andere hochstämmige Bäume dürfen nur mit Einwilligung des/der Verpächter/in entfernt werden. Das anfallende Holz gehört dem/der Pächter/in. Beansprucht der/die Verpächter/in Stämme für sich, so hat er/sie die Bäume selber entfernen zu lassen.

<sup>2</sup> Ist Absatz 1 gestrichen, sind die Obstbäume in der Pacht **nicht inbegriffen**. Der/die Verpächterin/in behält sich ihren vollen Ertrag vor. Die Baumpflege und die Ernte des Obstes übernimmt der/die Verpächter/in. Er/sie verpflichtet sich, dabei die Unterkulturen zu schonen. Den durch die Obstbäume verursachten Bewirtschaftungsnachteilen wird durch eine angemessene Reduktion des Pachtzinses Rechnung getragen.

<sup>3</sup> Der/die Pächter/in vermeidet eine Beschädigung aller Bäume bei der Bewirtschaftung.

### **8. Unterhalt**

<sup>1</sup> Der/die Pächter/in hat den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Gräben, Drainage- und Bewässerungsleitungen usw. nach Ortsgebrauch vorzunehmen. Der/die Verpächter/in liefert dazu das Material.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden übernimmt der/die Verpächter/in die notwendigen Hauptreparaturen, der/die Pächter/in den gewöhnlichen Unterhalt.

### **9. Veräusserung des Pachtgegenstandes**

Es gelten die Bestimmungen der Art. 14 und 15 LPG sowie der Art. 47 und 48 BGG.

**10. Rückgabe des Pachtgegenstandes**

Ist nichts anderes vereinbart, hat der/die Pächter/in die Grundstücke im gleichen Zustand der Bodennutzung zurückzugeben, in dem er sie angetreten hat. Dabei gelten stehende Saaten und intakte Kunstwiesen als gleichwertig.

**11. Unterpacht**

Der/die Pächter/in darf den Pachtgegenstand oder Teile davon nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters/der Verpächterin in Unterpacht geben. Die Dauer der Unterpacht darf dann nicht über diejenige des Pachtvertrages hinausgehen.

**12. Verfahren und Rechtsmittel**

**a) Richterliche Behörden**

Ein Pachtvertrag ist grundsätzlich eine zivilrechtliche Angelegenheit.

Streitigkeiten aus dem Pachtvertrag bezüglich Bestand, Umfang, Rechte, Pflichten, Kündigung, Pächterstreckung usw. hat somit der Zivilrichter zu entscheiden. Klagen aus dem Pachtvertrag sind beim zuständigen Zivilkreisgericht Ost oder West einzureichen.

**b) Verwaltungsbehörde**

Zuständige Behörde im Kanton Basel-Landschaft für Bewilligungen einer kürzeren Pachtdauer und/oder -fortsetzung sowie für Einsprachen gegen Pachtzinse für einzelne Grundstücke ist das Ebenrain-Zentrum für Landwirtschaft, Natur und Ernährung  
Boden- und Pachtrecht  
Ebenrainweg 27, 4450 Sissach

**13. Weitere Vereinbarungen**

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

Die Anhänge sind integrale Bestandteile des vorliegenden Pachtvertrages.

Soweit der vorliegende Pachtvertrag keine Bestimmungen enthält, gilt das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (SR 221.213.2, LPG), die eidgenössische Pachtzinsverordnung (SR 221.213.221, PZVO) sowie das schweizerische Obligationenrecht (SR 220, OR).

Ort:	Datum:	Der/die Verpächter/in:
.....	.....	.....
.....	.....	.....

Ort:	Datum:	Der/die Pächter/in:
.....	.....	.....
.....	.....	.....

**Anhänge:**

- Situationsplan
- Auszug Landwirtschaftliches Pachtrecht
- .....

## Anhang

Der vorstehende Pachtvertrag gilt für Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung, welche ganz oder teilweise ausserhalb einer Bauzone liegen und die Minimalgrösse für die Unterstellung unter das LPG erreichen. Dies ist der Fall, wenn die gesamte Pachtfläche eines Verpächters grösser als 25 Aren Wies- oder Ackerland oder 15 Aren Rebland (ohne Gebäude) an einen Pächter ist.

Für Grundstücke, welche diese Grösse nicht erreichen, gelten die Bestimmungen des OR zur Pacht.

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

#### Pachtzinsanpassung

##### Art. 10 Pachtzinsanpassungen im allgemeinen

Ändert der Bundesrat die Ansätze für die Bemessung des zulässigen Pachtzinses, so kann jede Partei die Anpassung des vereinbarten Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr verlangen.

##### Art. 11 Pachtzinsanpassung bei Änderung des Ertragswertes

Wird der Wert eines verpachteten Gewerbes oder Grundstücks infolge Naturereignisses, von Bodenverbesserungen, Vergrösserung oder Verminderung der Fläche, Neu- oder Umbauten, Abbruch oder Stilllegung eines Gebäudes oder anderer Umstände dauernd verändert, so kann jede Partei verlangen, dass der Ertragswert neu festgesetzt und der Pachtzins auf Beginn des folgenden Pachtjahres angepasst wird. Dies kann auch verlangt werden, wenn die allgemeinen Grundlagen für die Schätzung des Ertragswertes ändern.

#### Veräusserung des Pachtgegenstandes

##### Art. 14 Kauf bricht Pacht nicht

Wird der Pachtgegenstand veräussert oder dem Verpächter im Schuldbeitreibungs- oder Konkursverfahren entzogen, so tritt der Erwerber in den Pachtvertrag ein.

##### Art. 15 Ausnahmen

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

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

<sup>3</sup> Wird die Pacht aufgelöst, so kann der Pächter innert 30 Tagen seit Empfang der Anzeige des Erwerbers auf Erstreckung klagen. Der Richter erstreckt die Pacht um mindestens 6 Monate, jedoch um höchstens 2 Jahre, wenn die Beendigung für den Pächter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die auch unter Würdigung der Interessen des neuen Eigentümers nicht zu rechtfertigen ist.

<sup>4</sup> Der Verpächter muss dem Pächter den Schaden ersetzen, der aus der vorzeitigen Beendigung der Pacht entsteht. Der Pächter braucht den Pachtgegenstand erst zu verlassen, wenn ihm Schadenersatz oder hinreichende Sicherheit geleistet worden ist.

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

#### Betriebsübergabe

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

<sup>1</sup> Übergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Betriebsführung, so kann der Übernehmer des Gewerbes dem Verpächter eines Zupachtgrundstücks schriftlich erklären, dass er dieses Grundstück pachtweise weiterbewirtschaften möchte.

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

#### Pachtzinsverzug

##### Art. 21 Zahlungsrückstand des Pächters

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

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

#### Pflichten des Pächters und des Verpächters

##### Art. 21a Bewirtschaftungspflicht

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

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

##### Art. 22 Unterhaltungspflicht, Reparaturen

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

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

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

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

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

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

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

##### Art. 22b Pflichtverletzungen des Pächters

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

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

#### Pachtstreckung durch den Richter

##### Art. 26 Klage

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

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

##### Art. 27 Urteil

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

<sup>2</sup> Hat der Verpächter gekündigt, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist. Die Fortsetzung der Pacht ist insbesondere unzumutbar oder nicht gerechtfertigt, wenn:

- a. der Pächter schwerwiegend gegen seine gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten verstossen hat;
- b. der Pächter zahlungsunfähig ist;
- c. der Verpächter, sein Ehegatte, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will;
- d. das Gewerbe nicht erhaltenswürdig ist;
- e. das Gewerbe oder das Grundstück ganz oder teilweise in einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes liegt und in naher Zukunft überbaut werden soll.

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

<sup>4</sup> Der Richter erstreckt die Pacht um 3 bis 6 Jahre. Er würdigt dabei die persönlichen Verhältnisse und berücksichtigt namentlich die Art des Pachtgegenstandes und eine allfällige Abkürzung der Pachtdauer.

**Der Pächter kann nicht im Voraus, z. B. im Vertrag, auf Rechte verzichten, die ihm durch die vorstehenden Bestimmungen gewährt werden.**