

Pachtvertrag für Rebgrundstücke

Verpächter/in

Name, Vorname Tel:.....

Adresse:

PLZ, Ort

Pächter/in:

Name, Vorname Tel:.....

Adresse:

PLZ, Ort

1. Geltungsbereich

Beim Pachtgegenstand handelt es sich um einzelne oder mehrere Rebgrundstücke, die nicht in der Bauzone liegen und deren Fläche gesamthaft grösser als 15 Aren ist. Sie unterstehen dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG, SR 221.213.2).

2. Pachtgegenstand

Es werden nachstehende Grundstücke in der Gemeinde verpachtet:

Grundstück Nr.	Bezeichnung/Flurname	Pachtfläche in Aren	Bodennutzung bei Antritt *1 Rebbestand *2	Aren	Pachtzins CHF

*1 Bodennutzung im Zeitpunkt des Pachtantrittes: Wiese, Acker, Reben, ...

*2 Rebbestand: Sorte, Alter, Zustand der Reben und Unterstützungsvorrichtungen, Lücken, ...

Verpachtete Gebäude / Gebäudeteile

Nr.	Bezeichnung und Beschreibung	Mängel	Pachtzins CHF

Folgende Gebäude / Gebäudeteile 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.



3. Pachtbeginn und –dauer

¹ Die Pacht beginnt am

² Sie dauert erstmals Jahre.

³ Sie ist somit frühestens kündbar
auf den

*Die Pachtdauer für Rebland 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.*

4. 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).

5. 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 Fortsetzung einzureichen (Art. 8 LPG).*

6. Pachtzins

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

und /oder % des jährlichen
Rohertrages.

Er ist jeweils fällig am
jeden Jahres.

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

Der gesamte Pachtzins setzt sich zusammen aus dem Boden- und dem Anlagenpachtzins. Wird die Anlage vom Pächter erstellt, reduziert sich der Pachtzins auf den Bodenpachtzins. Er darf das zulässige Mass nicht übersteigen (Art. 4 bis 10 der Pachtzinsverordnung). Die Zusammensetzung des Pachtzinses ist unter Ziff. 2 'Pachtgegenstand' dieses Vertrages festgelegt. Die vom Kanton bezeichneten Behörden können gegen den vereinbarten Pachtzins Einsprache erheben.

Für Rebanlagen ist das Festsetzen des Zinses in Prozenten des jährlichen Rohertrages möglich (10 – 20%).

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

7. Bewirtschaftung

¹ Das Land wird zur rebbaulichen Nutzung verpachtet.

² 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 sowie Schutz gegen Abschwemmung.

³ Änderungen in der Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlichem Einfluss sein können wie Sortenwechsel, Terrassierung oder grössere Anpassungen zur mechanischen Bewirtschaftung sowie der ganze oder teilweise Ersatz der Anlage, darf der/die Pächter/in nur mit Zustimmung des Verpächters/der Verpächterin vornehmen.

8. Reben

◆ ¹ Die Reben sind in der Pacht **inbegriffen**. Der/die Pächter/in hat die Anlagen fachgerecht zu pflegen und in gutem Zustand zu erhalten. Das Roden der Rebanlage darf nur mit schriftlichem Einverständnis mit dem Verpächter/der Verpächterin erfolgen.

² Der/die Pächter/in ist berechtigt, die erforderlichen Einrichtungen zur Arbeiterleichterung auf eigene Kosten anzubringen. Wird keine andere Regelung getroffen, gelten diese Einrichtungen bei Ablauf des Vertrages als Eigentum des/der Pächters/in.

³ Ist Absatz 1 gestrichen, sind die Reben in der Pacht **nicht inbegriffen**. Der/die Pächterin/in erstellt die Anlagen auf seine Kosten und übernimmt auch deren Unterhalt. Die kantonalen Vorschriften über den Anbau von Reben sind zu beachten.

9. Unterhalt

- ¹ Der/die Pächter/in hat den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Gräben, festen Zäune, Stützvorrichtungen, Drainage- und Bewässerungsleitungen usw. nach Ortsgebrauch vorzunehmen. Der/die Verpächter/in liefert dazu das Material.
- ² Bei mitverpachteten Gebäuden (Rebhäuschen, Einstellräume, etc.) übernimmt der/die Verpächter/in die notwendigen Hauptreparaturen, der/die Pächter/in den gewöhnlichen Unterhalt. Werden Hauptreparaturen notwendig, so hat der/die Pächter/in den Verpächter/die Verpächterin in Kenntnis zu setzen. Die Abgeltung von Leistungen des/der Pächters/in bei Vornahme von Hauptreparaturen ist vorgängig zu regeln. Ohne Regelung hat er/sie keinen Anspruch auf Entschädigung.
 - ◆ ³ Bei Nachpflanzungen oder teilweiser Erneuerung von verpachteten Reben als Folge von ausserordentlichen Witterungsbedingungen (z.B. Winterfrost) liefert der Verpächter/die Verpächterin das Material, der/die Pächter/in die nötige Hand- und Zugarbeit.
 - ◆ ⁴ Die Kosten für den Ersatz ganzer Reben übernimmt der Verpächter/die Verpächterin. Für die Jahre von der Rodung bis zum Ertragseintritt schuldet der/die Pächter/in weder für den Boden noch für die Anlage einen Pachtzins.
- ⁵ Ist Absatz 4 gestrichen, nimmt der/die Pächter/in den Ersatz abgehender Anlagen auf eigene Kosten vor. Bei Auflösung der Pacht erfolgt die Entschädigung gemäss Punkt 12 und Art. 23 LPG.

10. Veräusserung des Pachtgegenstandes

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

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. Rückgabe des Pachtgegenstandes

- ¹ Ist nichts anderes vereinbart, hat der/die Pächter/in die Grundstücke im gleichen Zustand der Bodennutzung zurückzugeben, in dem er sie angetreten hat.
- ² Für Verbesserungen, welche lediglich aus der gehörigen Bewirtschaftung hervorgegangen sind, kann der/die Pächter/in keinen Ersatz fordern. Dagegen hat der Verpächter / die Verpächterin bei Beendigung der Pacht die Aufwendungen für diejenigen Verbesserungen zu ersetzen, welche an sich der Verpächterschaft obliegen, der/die Pächter/in aber mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters / der Verpächterin übernommen hat.
- ³ Wird das Pachtverhältnis aus wichtigen Gründen oder infolge Tod, Invalidität oder schwerer Erkrankung des/der Pächters/in vorzeitig aufgelöst, oder wird das Pachtverhältnis auf den vertraglich vereinbarten Termin beendet, bevor die vom Verpächter/ von der Verpächterin bewilligte und vom Pächter/ von der Pächterin erstellte Rebanlage ersetzt werden muss, so übernimmt der/die Verpächter/in die Reben, Stützvorrichtungen und die vom Pächter/von der Pächterin geschaffenen festen Einrichtungen für die Bewirtschaftung der Pachtparzelle. Eine andere Regelung kann getroffen werden, sofern beide Parteien einverstanden sind.
- ⁴ Für die Berechnung des Übernahmewertes sollen grundsätzlich die wirklichen Erstellungskosten sowie der Zustand der Anlage im Zeitpunkt der Übernahme als Grundlage dienen. Die Haltedauer der Reben wird grundsätzlich auf 25 Jahre veranschlagt. Die Erstellungskosten werden nach der Erneuerung der Parzelle in einem Zusatz an diesen Pachtvertrag festgehalten. Der Übernahmewert soll im Zweifelsfall durch den Rebbaukommissär des Kantons Basel-Landschaft oder durch eine andere Fachinstanz endgültig festgelegt werden

13. 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.

14. 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
- Antrittsprotokoll
- Auszug LPG
-

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 Schuldbeitrags- 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 Veräusserungsvertrages 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 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.

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

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

Betriebsübergabe

Art. 19 Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe

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

² Lehnt der Verpächter nicht innert dreier Monate seit Empfang der Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ab, oder verlangt er innert 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

¹ 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.

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

Pflichten des Pächters und des Verpächters

Art. 21a Bewirtschaftungspflicht

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

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

Art. 22 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 hierfür Entschädigung verlangen.

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

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

Art. 22a Erneuerungen und Änderungen durch den Pächter

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

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

Art. 22b Pflichtverletzungen des Pächters

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

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

Art. 23 Rückgabe, Verbesserungen und Verschlechterungen

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

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

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

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

Pachterstreckung durch den Richter

Art. 26 Klage

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 9 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 anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist. Die Fortsetzung der Pacht ist ins besondere 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.

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

⁴ 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.

Parzellenweise Verpachtung

Art. 30 Bewilligungspflicht

¹ Wer von einem landwirtschaftlichen Gewerbe einzelne Grundstücke oder Teile von einzelnen Grundstücken verpachtet (parzellenweise Verpachtung), bedarf einer Bewilligung.

² Der Verpächter braucht keine Bewilligung, wenn er insgesamt nicht mehr als 10 Prozent der ursprünglichen Nutzfläche des Gewerbes verpachtet und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst.

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