

# Pachtvertrag OR

für landwirtschaftlich genutzte Flächen, die vollständig in einer Bauzone nach Art. 15 RPG liegen oder deren Pachtfläche kleiner als 2'500 m<sup>2</sup> Wies- / Ackerland oder 1'500 m<sup>2</sup> Rebland ist

## 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 / 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.

## 2. Geltungsbereich

Beim Pachtgegenstand handelt es sich um (Teil-) Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung, welche vollständig in einer Bauzone liegen oder die Minimalgrösse für die Unterstellung unter das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) nicht erreichen.

*Dieser Vertrag gilt für einen landwirtschaftlich genutzten Pachtgegenstand, welcher vollständig in der Bauzone liegt. Anwendbar ist der Vertrag auch, wenn die gesamte Pachtfläche eines Verpächters kleiner als 2'500 m<sup>2</sup> Wies- oder Ackerland oder 1'500 m<sup>2</sup> Rebland (ohne Gebäude) an einen Pächter ist.*



### 3. Pachtbeginn und –dauer

(zutreffendes ankreuzen)

#### 3a. Unbefristetes Pachtverhältnis

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

<sup>2</sup> Sie dauert erstmals ..... Jahr(e).

<sup>3</sup> Sie ist somit frühestens kündbar  
auf den .....

#### 3b. Befristetes Pachtverhältnis

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

<sup>2</sup> Sie endet am .....

### 4. Kündigung

Die Kündigungsfrist beträgt ..... Monate.

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 .....

### 5. Fortsetzung

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

### 6. 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 .....

*Wenn von einem Grundstück ausserhalb der Bauzone, welches grösser als 2'500 m<sup>2</sup> Wies- oder Ackerland bzw. 1'500 m<sup>2</sup> Rebland ist, Teilflächen, die kleiner als 2'500 m<sup>2</sup> bzw. 1'500 m<sup>2</sup> Rebland sind, an verschiedene Pächter verpachtet werden, gilt das LPG.*

*Die Vertragsparteien sind bei der Festlegung der Pachtdauer grundsätzlich frei (Art. 295 Abs. 1 OR)*

*Der Pachtbeginn wird vorzugsweise auf einen ortsüblichen Frühjahrs- / Herbsttermin oder auf den 1. Januar festgelegt. Für die landwirtschaftliche Nutzung empfiehlt sich eine Mindestpachtdauer von einer Vegetationsperiode oder einem Jahr.*

*Wird ein befristetes Pachtverhältnis vereinbart, ist Ziffer 3b anzukreuzen. Mit dem vereinbarten Pachtende läuft die Pacht ohne weitere Kündigung aus. Ziff. 4 und 5 kommen in diesem Fall nicht zur Anwendung.*

*Die Kündigungsfrist beträgt **mindestens sechs Monate**. Sie kann grundsätzlich auf einen beliebigen Termin erfolgen (Art. 296 Abs. 1 OR). Der Fristablauf empfiehlt sich bei der landwirtschaftlichen Nutzung auf einen ortsüblichen Frühjahrs-/Herbsttermin oder auf den 31. Dezember.*

*Die Fortsetzungsdauer beträgt grundsätzlich **12 Monate** (Art. 295 Abs. 2 OR) Die Vereinbarung einer kürzeren Fortsetzungsdauer ist möglich, macht bei Pachtverhältnis für eine landwirtschaftliche Nutzung aber wenig Sinn.*

*Der Pachtzins kann frei festgelegt werden und muss am Ende des Pachtjahres, spätestens aber am Ende der Pachtzeit bezahlt werden, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart wurde oder ortsüblich ist (Art. 281 Abs. 1 OR). Betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Pachtzinsen gelten die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen sinngemäss. Bei Zahlungsrückstand ist gemäss Art. 282 OR vorzugehen.*

*Der landwirtschaftliche Pachtzins wird üblicherweise auf Ende Oktober geschuldet.*

### 7. Bewirtschaftung

<sup>1</sup> Der/die Pächter/in verpflichtet sich, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften und auf die nicht landwirtschaftlich genutzten benachbarten Grundstücke Rücksicht zu nehmen.

<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.



## 16. Unterschriften

Ort:

Datum:

Der/die Verpächter/in:

.....  
.....

.....  
.....

.....  
.....

Ort:

Datum:

Der/die Pächter/in:

.....  
.....

.....  
.....

.....  
.....

### Anhänge:

Situationsplan

Auszug OR

.....

## Aus dem Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR) SR 220, Stand 1.1.2022

### Art.279

#### Hauptreparaturen

Der Verpächter ist verpflichtet, grössere Reparaturen an der Sache, die während der Pachtzeit notwendig werden, auf eigene Kosten vorzunehmen, sobald ihm der Pächter von deren Notwendigkeit Kenntnis gegeben hat.

### Pflichten des Pächters

#### Art.281

Zahlung des Pachtzinses und der Nebenkosten. Im Allgemeinen

<sup>1</sup> Der Pächter muss den Pachtzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende eines Pachtjahres, spätestens aber am Ende der Pachtzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart ist oder ortsüblich ist.

#### Art.282

Zahlungsrückstand des Pächters

<sup>1</sup> Ist der Pächter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Pachtzins oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Verpächter schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 60 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Pachtverhältnis gekündigt werde.

<sup>2</sup> Bezahlt der Pächter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Verpächter das Pachtverhältnis fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

#### Art.283

Sorgfalt und Rücksichtnahme

<sup>1</sup> Der Pächter muss die Sache sorgfältig gemäss ihrer Bestimmung bewirtschaften, insbesondere für nachhaltige Ertragsfähigkeit sorgen.

<sup>2</sup> Der Pächter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

#### Art.284

Ordentlicher Unterhalt

<sup>1</sup> Der Pächter muss für den ordentlichen Unterhalt der Sache sorgen.

<sup>2</sup> Er muss die kleineren Reparaturen nach Ortsgebrauch vornehmen sowie die Geräte und Werkzeuge von geringem Wert ersetzen, wenn sie durch Alter oder Gebrauch nutzlos geworden sind.

#### Art.285

Pflichtverletzung

<sup>1</sup> Verletzt der Pächter trotz schriftlicher Mahnung des Verpächters seine Pflicht zu Sorgfalt, Rücksichtnahme oder Unterhalt weiter, so dass dem Verpächter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Verpächter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

<sup>2</sup> Der Verpächter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Pächter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zugefügt.

### Wechsel des Eigentümers

#### Art.290

Das Mietrecht (Art. 261-261b) gilt sinngemäss bei:

- Veräusserung des Pachtgegenstandes;
- Einräumung beschränkter dinglicher Rechte am Pachtgegenstand;
- Vormerkung des Pachtverhältnisses im Grundbuch.

### Unterpacht

#### Art.291

<sup>1</sup> Der Pächter kann die Sache mit Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise unterverpachten oder vermieten.

<sup>2</sup> Der Verpächter kann die Zustimmung zur Vermietung einzelner zur Sache gehörender Räume, nur verweigern, wenn:

- der Pächter sich weigert, dem Verpächter die Bedingungen der Miete bekanntzugeben;
- die Bedingungen der Miete im Vergleich zu denjenigen des Pachtvertrages missbräuchlich sind;
- dem Verpächter aus der Vermietung wesentliche Nachteile entstehen.

<sup>3</sup> Der Pächter haftet dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter oder der Mieter die Sache nicht anders benutzt, als es ihm selbst gestattet ist. Der Verpächter kann Unterpächter und Mieter unmittelbar dazu anhalten.

### Beendigung des Pachtverhältnisses

#### Art. 295

Ablauf der vereinbarten Dauer

<sup>1</sup> Haben die Parteien eine bestimmte Dauer ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart, so endet das Pachtverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer.

<sup>2</sup> Setzen die Parteien das Pachtverhältnis stillschweigend fort, so gilt es zu den gleichen Bedingungen jeweils für ein weiteres Jahr, wenn nichts anderes vereinbart ist.

#### Art.296

Kündigungsfristen und -termine

<sup>1</sup> Die Parteien können das unbefristete Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten auf einen beliebigen Termin kündigen, sofern durch Vereinbarung oder Ortsgebrauch nichts anderes bestimmt und nach Art des Pachtgegenstandes kein anderer Parteiwille anzunehmen ist.