

FIX-PACHTVERTRAG

für landwirtschaftliche Grundstücke

Dieser Vertrag dient dem Abschluss eines Pachtverhältnisses mit einer von Beginn an klar festgelegten Vertragsdauer (terminierter Pachtvertrag) ohne Fortsetzung.

Verpächter/in _____

Telefon: _____

Pächter/in _____

E-Mail: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

1. Pachtdauer

Die Pacht beginnt am _____ und dauert _____ Jahre.

Sie endet somit ohne Kündigung auf den _____.

Die Pachtdauer beträgt mindestens sechs Jahre. Eine kürzere Pachtdauer kann gemäss Art. 7 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) vom Amt für Landwirtschaft und Geoinformation, Ringstrasse 10, 7001 Chur, bewilligt werden. Das dafür vorgesehene Formular ist unter

<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/alg/dienstleistungen/agrar/Seiten/Bodenrecht--Pacht.aspx> zu finden.

2. Pachtzins

Der Pachtzins beträgt _____ Franken. Er ist fällig am _____

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

Gegen einen überhöhten Pachtzins für einzelne Grundstücke können der Gemeindevorstand oder die kantonale Preiskontrollstelle (Grundbuchinspektorat und Handelsregister) Einsprache erheben. Die private Klägerperson hat sich an eine der beiden Stellen zu wenden, welche dann die Einsprache an das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation einzureichen hat (Art. 6 der Landwirtschaftsverordnung des Kantons Graubünden, LVO; BR 910.050).

3. Pachtgegenstand

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

Grundstück		Pachtfläche	Bodenbenutzung im Zeitpunkt des Pachtantritts	Obstbäume	Pachtzins
Nr.	Bezeichnung	Aren	Art der Nutzung	Anzahl	Fr.

Gebäude

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Mängel	Pachtzins Fr.

4. Bewirtschaftung

Der Pächter verpflichtet sich, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung. Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlichem Einfluss sein können, darf der Pächter/die Pächterin nur mit Zustimmung des Verpächters vornehmen. Insbesondere sind Flächen in Hang- und Steillagen, die bis zum Pachtantritt als Mähwiese genutzt wurden, weiterhin als solche zu nutzen (Art. 21a LPG).

5. Unterhalt

Der Pächter hat den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Gräben, festen Zäune, Drainageleitungen usw. nach Ortsgebrauch vorzunehmen. Der Verpächter liefert dazu das Material. Bei den Gebäuden übernimmt der Verpächter die Hauptreparaturen, der Pächter den gewöhnlichen Unterhalt (Art. 22 ff. LPG).

6. Rückgabe des Pachtgegenstands

Ist nichts anderes vereinbart, hat der Pächter die Grundstücke im gleichen Zustand der Bodennutzung zurückzugeben, in welchem er sie angetreten hat (Art. 23 LPG).

7. Unterpacht

Der Pächter darf den Pachtgegenstand oder Teile desselben nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters in Unterpacht geben (Art. 291 Abs. 1 des Obligationenrechts, OR; SR 220).

8. Veräusserung des Pachtgegenstands

Wird der Pachtgegenstand veräussert, so tritt der Käufer in den Pachtvertrag ein (Art. 14 LPG: Kauf bricht Pacht nicht). **Ausnahme:** Der Käufer kann den Pachtvertrag auflösen, wenn er den Pachtgegenstand unmittelbar zu Bauzwecken, zu öffentlichen Zwecken oder zur Selbstbewirtschaftung erwirbt. Will der Käufer den Pachtvertrag nicht übernehmen, muss er dem Pächter innerhalb von drei Monaten kündigen. Einzelheiten sowie Erstreckungsmöglichkeiten und Schadenersatz sind in Art. 15 ff. LPG geregelt.

9. Verfahren und Rechtsmittel

a) Zuständige Verwaltungsbehörden

Das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation, Ringstrasse 10, 7001 Chur

- für Bewilligungen einer kürzeren Pachtdauer und/oder -fortsetzung
- für Bewilligungen der parzellenweisen Verpachtung
- für Bewilligungen des Pachtzinses für Gewerbe
- für Feststellungsverfügungen nach Art. 49 LPG

Das Grundbuchinspektorat und Handelsregister, Ringstrasse 10, 7001 Chur (Preiskontrollstelle)

- für Einsprachen gegen Pachtzinse für einzelne Grundstücke

b) Richterliche Behörden

Klagen aus dem Pachtvertrag sind beim Vermittleramt der entsprechenden Region einzureichen (Art. 7 LVO).

10. Weitere Vereinbarungen

Ort und Datum	Unterschrift des Verpächters/der Verpächterin
---------------	---

Ort und Datum	Unterschrift des Pächters/der Pächterin
---------------	---

Hinweis:

Wird das Pachtverhältnis nach Ablauf der festgelegten Pachtzeit stillschweigend weitergeführt, so gilt die gesetzliche Fortsetzungsdauer von mindestens sechs Jahren.

Die Fortsetzungsdauer beträgt mindestens sechs Jahre. Eine kürzere Fortsetzung ist möglich, wenn sie vom Amt für Landwirtschaft und Geoinformation genehmigt ist (Art. 8 LPG).