

PACHTVERTRAG

für Sömmerungsweiden

Der Pachtvertrag stützt sich auf das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (Landwirtschaftliches Pachtgesetz, LPG; SR 211.213.2) Für alle hier nicht geregelten Details ist das Landwirtschaftliche Pachtgesetz anzuwenden.

Sömmerungsbetrieb

Name	
In der Gemeinde	

Verpächter

Name	
Adresse	
Name (Vertretung)	
Adresse (Vertretung)	
Tel / E-Mail (Vertretung)	

Pächter

Name	
Adresse	
Name (Vertretung)	
Adresse (Vertretung)	
Tel / E-Mail (Vertretung)	

1. PACTGEGENSTAND

1.1. Gebäude

Bezeichnung Gebäude	GVG-Nr.	Koordinaten

1.2. Weiden

Name der Weide / Alp	Betriebsnummer	Verfügter Normalbesatz

Nicht Bestandteil dieses Pachtvertrags sind folgende Objekte:

2. PACTBEGINN/ PACTTENDE

2.1. Pachtbeginn

Die Pacht beginnt am _____ und dauert erstmals _____ Jahre.

Sie ist somit frühestens kündbar auf den _____

Die Pachtdauer beträgt mindestens 6 Jahre. Eine kürzere Pachtdauer ist möglich, wenn beim Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Graubünden, Grabenstrasse 8, 7001 Chur, eine Bewilligung eingeholt wird (Art. 7 LPG).

2.2. Pachtfortsetzung

Wird die Pacht von keiner Partei gekündigt, so erneuert sich der Pachtvertrag stillschweigend um weitere **6** Jahre.

Die Fortsetzungsdauer beträgt mindestens 6 Jahre. Eine kürzere Fortsetzung ist möglich, wenn sie vom Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Graubünden genehmigt ist (Art. 8 LPG).

2.3. Kündigung

Die Kündigungsfrist beträgt **1 Jahr**. Die Kündigung muss schriftlich, spätestens am Tag vor der Kündigungsfrist, im Besitze der anderen Partei sein.

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

2.4. Pachtzins

Der jährliche Pachtzins für den Pachtgegenstand beträgt pauschal **Fr.** _____
In Worten: _____

Die Zahlung erfolgt jeweils für das abgelaufene Pachtjahr. Die Zahlung ist jeweils fällig am **31. Dezember**, erstmals am 31. Dezember 20____ und ist auf folgendes Konto des Verpächters zu überweisen: IBAN: CH _____

Gegen einen überhöhten Pachtzins können der Gemeindevorstand oder das kantonale Grundbuchinspektorat und Handelsregister Einsprache erheben. Die Einsprache ist an das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Graubünden einzureichen. (Art. 6 kantonale Landwirtschaftsverordnung (kLwV; 910.050)).

2.5. Beiträge

Die Beiträge des Bundes gemäss Direktzahlungsverordnung (DZV) wie Sömmerungsbeiträge, Biodiversitätsbeiträge und Landschaftsqualitätsbeiträge stehen vollumfänglich dem Pächter zu.

2.6. Übergabe des Pachtgegenstandes

Beim Pachtantritt wird der Pachtgegenstand besichtigt und vorhandene Mängel behoben oder schriftlich in einem Antrittsprotokoll festgehalten. Das Antrittsprotokoll ist als Anhang zu diesem Pachtvertrag, von beiden Parteien unterschrieben, angefügt.

Für das vorhandene Inventar, Gerätschaften und Vorräte wird beim Pachtantritt eine Inventarliste erstellt. Die Inventarliste ist als Anhang zu diesem Pachtvertrag, von beiden Parteien unterschrieben, angefügt.

Veränderungen am Pachtgegenstand, die eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht mehr erlauben, darf der Pächter nur mit vorgängiger Zustimmung des Verpächters vornehmen. Bei einer Auflösung der Pacht ist beim Pachtgegenstand die natürliche Alterung zu berücksichtigen.

3. GEBÄUDE

3.1. Unterhalt

Der Verpächter ist dafür besorgt, dass Gebäude und Einrichtungen so zur Verfügung stehen, dass eine fachgerechte Nutzung des Pachtgegenstandes möglich ist.

Der **ordentliche Unterhalt** ist Sache des Pächters

Er verpflichtet sich, die notwendigen Reparaturen rechtzeitig und sorgfältig auszuführen. Dazu gehören unter anderem: Auswechseln von Lägerbrettern, Ersetzen von Fensterscheiben, Dachziegeln, Unterhalt der Wasserversorgung, Öffnen verstopfter Leitungen, Boilrentkalkungen, Kaminfegerarbeiten. Für Reparaturen, welche den ordentlichen Unterhalt übertreffen, ist den Verpächter frühzeitig zu informieren.

Hauptreparaturen an Gebäuden und Anlagen hat der Verpächter innert nützlicher Frist auf seine Kosten auszuführen. Dazu gehören unter anderem: Die Instandhaltung von Fundamenten, Mauern, Dächern, Kamin, Dachrinnen, Blitzschutz, Einwandungen, Feuerungseinrichtungen, Wasserversorgung oder festen Einrichtungen.

3.2. Investitionen

Die Investitionskosten werden, nach Abzug allfälliger Bundes- und Kantonsbeiträge sowie Beiträge Dritter, vom Verpächter getragen. Der Pächter hat die Möglichkeit Gesuche um Beiträge Dritter bei Institutionen einzureichen. Allfällige Beiträge Dritter werden vom Pächter an die Investitionskosten beigesteuert.

3.3. Betriebskosten

Allgemeine Betriebskosten für Gebäude und Anlagen, sowie Energiekosten, Telefon, Heizmaterial, Kaminfeger, Gas, Service, usw. sind Sache des Pächters.

3.4. Versicherungen

Die Gebäudeversicherung ist Sache des Verpächters. Das gleiche gilt für Liegenschafts- und Vermögenssteuern. Der Pächter muss für die mit dem Pachtgegenstand verpachteten Einrichtungsgegenstände gemäss Inventarliste eine Mobiliar- und Diebstahlversicherung abschliessen. Zur allgemeinen Absicherung muss der Pächter eine Betriebshaftpflichtversicherung abschliessen. Der Verpächter lehnt jegliche Schadenersatzforderungen ab.

3.5. Zäune

Feste Grenzzäune und Zäune der Wald-/Weidetrennung sind Sache des Verpächters. Die Erstellung und Instandhaltung der übrigen Zäune und Aufwendungen für Draht, Isolatoren, und Pfähle sind Sache des Pächters. Das nötige Holz dazu kann er nach Absprache mit dem Forst aus dem alpeigenen Wald unentgeltlich beziehen.

Weitere Bestimmungen:

4. WEIDENUTZUNG

Die Nutzung der Sömmerungsweiden ist heute weitgehend in der Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13) und im Gemeindegesetz (BR 175.050) geregelt. Diese und andere übergeordnete Gesetze und Vereinbarungen (Gewässerschutzgesetz, Tierschutz, Gemeindegesetzgebung, NHG-Flächen, Wald-Weideausscheidung usw.) sind einzuhalten. Der ordentliche Sömmerungsbetrieb hat Vorrang auf die Nutzung des Pachtobjekts.

4.1. Unterpacht

Eine Unterpacht bedarf der Zustimmung des Verpächters. Die Annahme von fremdem Sömmerungsvieh ist erlaubt, wobei ein Vorrecht der Einheimischen gemäss Art. 31 des Gemeindegesetzes zu gewähren ist. Eine Vermietung der Gebäude ausserhalb der Alpzeit wird wie folgt geregelt:

4.2. Nutzung der Weidefläche durch den Verpächter

In der Zeit, in der das Pachtobjekt nicht für die Sömmerung genutzt wird, kann der Verpächter dieses nach Absprache mit dem Pächter anderweitig nutzen (z. B. Zeltlager, festliche Aktivitäten). Der Verpächter hat dafür zu sorgen, dass die Ordnung auf den Weiden nach der Veranstaltung wieder hergestellt wird. Eine allfällige Entschädigung für die Veranstaltung steht dem Verpächter zu.

4.3. Besatz

Die Bestossung der einzelnen Sömmerungsweiden entspricht dem aktuell verfügbaren Normalbesatz. Eine Anpassung des Normalbesatzes kann anhand einer Bewirtschaftungsplanung erfolgen. Eine Erhöhung der festgelegten Normalstösse ist mit dem Verpächter abzusprechen.

Die Alpbestossung und -entladung werden vom Pächter bestimmt.

Der Höchstbesatz wurde vom Amt für Landwirtschaft und Geoinformation festgelegt. Eine Erhöhung ist dem Amt zur Genehmigung einzureichen. Wird eine Erhöhung des Besatzes während der Pachtperiode bewilligt, kann der Pachtzins entsprechend angepasst werden (Art. 11 LPG). Festsetzung des Normalbesatzes (Art. 41 DZV).

4.4. Weidepflege

Der Pächter verpflichtet sich, die Weiden in fachkundiger Weise zu bewirtschaften, zu pflegen und in gutem Düngeszustand zu erhalten. In der Art der Nutzung (Weideeinteilung, Koppelwechsel, usw.) ist er frei. Der Pächter hat das Recht, beschränkte Flächen zu mähen und als Notheu auf der Alp einzulagern.

Entschädigungen für Einschränkungen der Nutzung (Naturschutz, Moorschutz usw.) oder Ertragsausfallentschädigungen stehen dem Pächter zu. Entschädigungen für Durchleitungsrechte stehen dem Verpächter zu.

4.5. Düngung

Die Düngung der Weideflächen muss auf eine ausgewogene und artenreiche Zusammensetzung der Pflanzbestände und auf eine massvolle und abgestufte Nutzung ausgerichtet sein. Stickstoffhaltige Mineraldünger und alpfremde flüssige Dünger dürfen nicht ausgetragen werden. Für die Zufuhr alpfremder Dünger ist eine Bewilligung des Kantons erforderlich

*Die zuständige kantonale Fachstelle kann die Zufuhr von alpfremden Düngern bewilligen.
(Art. 30 DZV).*

4.6. Unkrautbekämpfung

Die Ausbreitung des Unkrautes ist zu verhindern. Herbizide dürfen zur Einzelstockbehandlung eingesetzt werden. Flächenbehandlungen dürfen nur im Rahmen eines Sanierungsplans vorgenommen werden.

*Flächenbehandlungen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle
(Art. 32 DZV).*

5. BESONDERE RECHTE

5.1. Zufahrt

Der Pächter darf die vorhandenen Zufahrten unentgeltlich benutzen.

Der Unterhalt (Einkiesen, Erstellen von Querabschlägen, Gatter usw.) der Wege / Zufahrten bis zum Stafel ist Sache des Verpächters. Der Unterhalt der alpinternen Vieh- und Dünge-
wege ist Sache des Pächters.

Weitere Regelungen:

5.2. Holzbezüge

Der Pächter kann nach Absprache mit dem Forst Brennholz aus dem Wald unentgeltlich beziehen. Das Aufrüsten ist Sache des Pächters.

5.3. Wasserversorgung

Der Pächter hat das Recht, die auf den Sömmerungsweiden entspringenden Quellen und Bäche für die alpwirtschaftlichen Bedürfnisse zu nutzen. Das Erstellen der eigentlichen Wasserversorgung (Quellfassungen, Reservoirs, Leitungen, Brunnen) ist Sache des Verpächters. Der eigentliche Unterhalt, die Reinigung und Einwinterung ist Sache des Pächters. Der Pächter hat verordnete Schutzmassnahmen der Quellen (Auszäunung von Schutzzonen usw.) umzusetzen. Die Kosten für gesetzlich vorgeschriebene Wasserproben gehen zu Lasten des Pächters.

5.4. Schneeflucht

Bezüglich Schneeflucht wird folgendes vereinbart:

6. BESONDERE PFLICHTEN

6.1. Inspektion/Begehung

Der Pächter verpflichtet sich, den Pachtgegenstand ordentlich zu nutzen. An einer gemeinsamen Begehung werden jährlich die nötigen Verbesserungen bezüglich Bewirtschaftung und Investitionen besprochen und schriftlich festgehalten. Die Einberufung der jährlichen Begehung obliegt dem Verpächter.

6.2. Rapportierung

Der Pächter erledigt die verlangte Rapportierung an die entsprechenden Amtsstellen (Sömmerungsbeiträge, Tierverkehrsdatenbank, Fremdvieh, Milchrapporte, usw.).

6.3. Verfahren und Rechtsmittel

a) Verwaltungsbehörde

Das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Graubünden ist die zuständige Behörde (Art. 5 kantonale Landwirtschaftsverordnung (kLwV; BR 910.050)

- für Bewilligungen einer kürzeren Pachtdauer und/oder -fortsetzung
- für Feststellungsverfügungen nach Art. 49 LPGden Vollzug der Direktzahlungsverordnung

Das Grundbuchinspektorat und Handelsregister ist die zuständige Behörde (Art. 6 kLwV)

- für Einsprachen gegen den Pachtzins

b) Richterliche Behörden

Für zivilrechtliche Pachtstreitigkeiten gelten die Vorschriften der Zivilprozessordnung (Art. 7 kLwV)

