

# Pachtvertrag

für landwirtschaftliche Grundstücke  
dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht unterstellt

## Verpächter

Name: Korporationsbürgergemeinde Isenthal Vorname: vertr. d. Korporationsbürgerrat  
Adresse: Bürgerkanzlei Jg: 041 878 11 31  
PLZ: 6461 Ort Isenthal Tel. ....

## Pächter

Name: Gasser-Herger Vorname: Stefan Jg: 1982  
Adresse: Dorfstrasse 19 Tel. ...041.878.11.69  
PLZ: 6461 Ort Isenthal Gemeinde (Pachtojekt) 6461 Isenthal

## 1. Pachgegenstand

| Grundstück          |                           | Pachtfläche  | Bodennutzung im Zeitpunkt des Pachtantrittes (stehende Saaten, gepflügt, ungepflügt, Kunstwiese, Naturwiese, Weide) |      | Obstbäume | Pachtzins |
|---------------------|---------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|
| Nr.                 | Bezeichnung               | Aren         | Art der Nutzung                                                                                                     | Aren | Anzahl    | CHF       |
|                     | Wildheufäche Marchstalden |              |                                                                                                                     |      |           | 50.00     |
|                     |                           |              |                                                                                                                     |      |           |           |
|                     |                           |              |                                                                                                                     |      |           |           |
|                     |                           |              |                                                                                                                     |      |           |           |
|                     |                           |              |                                                                                                                     |      |           |           |
| Verpachtete Gebäude |                           |              |                                                                                                                     |      |           |           |
| Nr.                 | Bezeichnung / Gebäude-Nr. | Beschreibung |                                                                                                                     |      |           | CHF       |
|                     |                           |              |                                                                                                                     |      |           |           |
|                     |                           |              |                                                                                                                     |      |           |           |

Allfällige Mängel am Pachtojekt inkl. Gebäude sind im Punkt 17 bzw. dem Antrittsprotokoll festzuhalten.

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtojekt verbundenen Rechte und Lasten, die für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind (Wegrechte, Bewirtschaftungsbeschränkungen usw.) auf den Pächter über. Vertretungsrechte in juristischen Personen (z. B. Flurgenossenschaften) sind ausdrücklich zu regeln.

Folgende Gebäude sind **nicht** mitverpachtet:

| Nr. | Bezeichnung / Gebäude-Nr. | Beschreibung |
|-----|---------------------------|--------------|
|     |                           |              |
|     |                           |              |

Bestell-Nummer: bs0403d, Ausgabe 2011-a

Das Pachtvertragsformular kann beim Schweizerischen Bauernverband, Treuhand und Schätzungen, 5200 Brugg, Telefon 056 462 51 11, Fax 056 462 52 04, [www.sbv-treuhand.ch](http://www.sbv-treuhand.ch) oder [info@sbv-treuhand.ch](mailto:info@sbv-treuhand.ch) bestellt werden

© Alle Rechte, auch die der fotomechanischen Vervielfältigung und des Nachdrucks, vorbehalten.

## Vertragspunkte

### 2. Geltungsbereich

Beim Pachtgegenstand handelt es sich um Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung, welche ganz oder teilweise ausserhalb einer Bauzone liegen und die Minimalgrösse für die Unterstellung unter das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) erreichen.

### 3. Pachtbeginn und -dauer

Die Pacht beginnt am 01. Juli 2014 und dauert 6 Jahre. Sie ist somit frühestens kündbar auf den 30. Juni 2020.

### 4. Kündigung

Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr(e). 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 30. Juli 2020 spätestens am 30. Juni 2019.

### 5. Fortsetzung

Wird nicht oder nicht fristgerecht gekündigt, so erneuert sich der Pachtvertrag jeweils um 6 Jahre.

### 6. Pachtzins

<sup>1</sup> Der Pachtzins beträgt Fr. 50,00 Franken (CHF), in Worten: fünfzig 0/100 Franken.

<sup>2</sup> Der Pachtzins ist jeweils unaufgefordert am Ende des Pachtjahres fällig, erstmals am 11. November 2014.

<sup>3</sup> Die Überweisung erfolgt auf Konto-Nr. / IBAN CH81 8143 1000 0060 8780 8 der Bank Raiffeisenbank Uri Unterland 6460 Altdorf

### 7. Bewirtschaftung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlichem Einfluss sein können, darf der Pächter nur mit Zustimmung des Verpächters vornehmen. Insbesondere sind Flächen in Hang- und Steillagen, die bis zum Pachtantritt als Mähwiesen genutzt wurden, weiterhin mindestens einmal im Jahr zu mähen.

### 8. Lieferverträge mit Dritten

Mit dem Pachtgegenstand sind keine Rechte noch Pflichten betreffend Lieferung von jedwelchen Ertragserzeugnissen verbunden.

## Erläuterungen / Ergänzungen / Empfehlungen

Anwendbar ist der Vertrag, wenn die gesamte Pachtfläche eines Verpächters grösser als 2'500 m<sup>2</sup> Wies- oder Ackerland oder 1'500 m<sup>2</sup> Rebland (ohne Gebäude) an einen Pächter ist (Art. 2a LPG).

Die Pachtdauer beträgt **mindestens 6 Jahre**, soweit die Kantone für Alpen oder Spezialkulturen nicht etwas anderes bestimmt haben. Wird eine kürzere Dauer vereinbart, gilt der Vertrag trotzdem für 6 Jahre, wenn er nicht von der kantonalen Behörde genehmigt ist (Art. 7 LPG).

Die Kündigungsfrist beträgt **mindestens 1 Jahr** (Art. 16 LPG). Liegt der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979, so kann die Kündigung für die nicht in den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) fallenden Grundstücke ausgesprochen und der Pachtvertrag ohne diese fortgesetzt werden.

Die Fortsetzungsdauer beträgt **mindestens 6 Jahre**. Eine kürzere Dauer gilt ebenfalls nur, wenn sie von der kantonalen Behörde genehmigt ist (Art. 8 LPG).

Der Pachtzins darf das zulässige Mass nicht übersteigen (Art. 4 bis 10 der Pachtzinsverordnung). Die vom Kanton dafür bezeichneten Behörden können innert 2 Jahren seit Pachtantritt oder der Pachtzinsanpassung gegen den vereinbarten Pachtzins Einsprache erheben (Art. 43 LPG).

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

z. B. Milch, Zuckerrüben usw.

## 9. Obstbäume

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

<sup>2</sup> Ist Absatz 1 gestrichen, sind die Obstbäume in der Pacht **nicht inbegriffen**. Der Verpächter behält sich ihren vollen Ertrag vor. Die Baumpflege und die Ernte des Obstes übernimmt der Verpächter. Er 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 Pächter vermeidet eine Beschädigung aller Bäume bei der Bewirtschaftung.

## 10. Unterhalt

<sup>1</sup> Der Pächter hat den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Gräben, festen Zäune, Drainageleitungen usw. nach Ortsgebrauch vorzunehmen. Der Verpächter liefert dazu das Material:

<sup>2</sup> Bei Gebäuden übernimmt der Verpächter die Hauptreparaturen, der Pächter den ordentlichen Unterhalt. Reparaturen/Unterhalt mit Kosten inkl.eigene Arbeit des Pächters bis ..... Franken (CHF) gelten als ordentlicher Unterhalt, solche mit höheren Kosten als Hauptreparatur.

## 11. Kosten zu Lasten beider Vertragsparteien

<sup>1</sup> Unterhaltsbeiträge an Gemeinden, Genossenschaften, Korporationen usw. für Flurstrassen, Meliorationen und ähnliches werden vom Verpächter zu 2/3 und vom Pächter zu 1/3 getragen.

<sup>2</sup> Für Bodenverbesserungen, welche gestützt auf die eidgenössischen und kantonalen gesetzlichen Grundlagen durch Beschluss der Grundeigentümer durchgeführt werden müssen, übernimmt der Verpächter alle Lasten. Er ist nach Abschluss der Verbesserungen jedoch berechtigt, eine Anpassung des Pachtzinses zu verlangen.

## 12. Veräusserung des Pachtgegenstandes

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

## 13. Rückgabe des Pachtgegenstandes

<sup>1</sup> Ist nichts anderes vereinbart, hat der Pächter die Grundstücke im gleichen Zustand der Bodennutzung zurückzugeben, in dem er sie angetreten hat (stehende Saaten, gepflügt, ungepflügt, Kunstwiese, Naturwiese, Zustand der Bäume). Stehende Saaten und intakte Kunstwiesen gelten als gleichwertig.

<sup>2</sup> Der Pächter hat die Gebäude geräumt, gereinigt und in gutem Zustand zu übergeben.

Der Verpächter ist verpflichtet grössere Reparaturen am Pachtgegenstand, die während der Pachtzeit notwendig werden, auf eigene Kosten vorzunehmen, sobald ihm der Pächter von deren Notwendigkeit Kenntnis gegeben hat (Art. 22 LPG).

Je nach Grösse des Pachtgegenstandes kann der pro Reparatur/Unterhalt vereinbarte Betrag bis Fr. 1'000.-- betragen. Eine solche Vereinbarung kann auch nur für bestimmte Anlagen (z.B. Gebäude) getroffen werden, die dann einzeln aufzuführen sind.

Neben der Bodennutzung im Zeitpunkt des Pachtantritts sind die anderen für die Rückgabe wichtigen Tatsachen (besonders Unkraut, defekte Zäune, Weideschäden, Mängel an Gebäuden etc.) bei Punkt 1 oder, wenn dort zu wenig Platz ist, bei Punkt 17 "Weitere Vereinbarungen" festzuhalten.

#### 14. Unterpacht

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

Die Bewirtschaftung durch eine anerkannte Gemeinschaft (z. B. Betriebsgemeinschaft) gemäss Art. 21a LPG, welcher der Pächter angehört, gilt nicht als Unterpacht.

#### 15. Hagelversicherung

Der Pächter hat stark gefährdete Kulturen gegen Hagel zu versichern. Im Grünlandgebiet ist zudem die Gras-Pauschalversicherung bei der Hagelversicherung abzuschliessen, damit auch allfällige Elementarschäden gedeckt sind.

Wird die Versicherungspflicht vernachlässigt, kann im Fall eines Hagelschlags oder Unwetters der Pachtzinsnachlass nach Art. 13 LPG gekürzt werden.

#### 16. Vorgehen bei Streitigkeiten

<sup>1</sup> Streitigkeiten, die aus diesem Pachtvertrag entstehen, sind durch einen Sachverständigen des Schweizerischen Bauernverbandes (SBV), Treuhand und Schätzungen beizulegen.

Über Adressen von Sachverständigen gibt der Schweizerische Bauernverband, Treuhand und Schätzungen Auskunft. Verzichten die Parteien auf eine Schlichtung durch einen Sachverständigen, sind die Absätze 1 und 2 zu streichen.

<sup>2</sup> Anstelle von SBV Treuhand und Schätzungen wird als Sachverständiger bestimmt: .....

<sup>3</sup> Streitigkeiten, welche der Sachverständige nicht beilegen kann, sind zunächst dem Friedensrichter am Ort des Pachtgegenstandes vorzulegen. Im Übrigen gilt das Verfahren der Zivilprozessordnung.

#### 17. Weitere Vereinbarungen

Ort:

Datum:

Der Verpächter:

6461 Isenthal

30.1.2014

*Ch. M. Müller Bunt.*

Ort:

Datum:

Der Pächter:

6461 Isenthal

3.2.2014

*Sefer Gasser*

Anhang Auszug aus dem LPG / BGBB (S. 5 und 6)

Beilagen ☐ Situationsplan .....  
☐ Antrittsprotokoll<sup>1</sup> .....  
☐ .....

<sup>1</sup> Kann bezogen werden beim SBV T&S, Bestell-Nr. bs0409d

# Aus dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG), Stand 1.1.2011

## Geltungsbereich

### Art. 2a Grundstücke in der Bauzone

<sup>1</sup> Dieses Gesetz gilt nicht für die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn der Pachtgegenstand vollständig in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 22. Juni 1979 liegt.

<sup>2</sup> Landwirtschaftliche Pachtverträge, deren Gegenstand während der Vertragsdauer vollständig einer Bauzone nach Artikel 15 RPG zugeteilt wird, bleiben dem landwirtschaftlichen Pachtrecht während der laufenden gesetzlichen Pachtdauer oder einer längeren vertraglichen Dauer oder einer gerichtlich erstreckten Pachtdauer unterstellt.

## Pachtzinsanpassung

### Art. 10 Pachtzinsanpassung 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 eines 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 Schuld-betreibungs- 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 Veräusserungsvertrags 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 sechs Monate, jedoch um höchstens zwei 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 derselben 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 sechs 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 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 Unterhaltspflicht, 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 Unterhaltspflicht 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 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

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

<sup>2</sup> 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.

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

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

## Pachterstreckung durch den Richter

### Art. 26 Klage

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 neun 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 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. der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt, für die Grundstücke, die nicht in den Geltungsbereich des BGG fallen.

<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 drei bis sechs 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

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

<sup>2</sup> 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.

## Aus dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bürgerliche Bodenrecht (BGG), Stand 1.1.2011

### Vorkaufsrecht des Pächters

#### Art. 47 Gegenstand

<sup>1</sup> Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so hat der Pächter ein Vorkaufsrecht, wenn:

- a. er es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint und
- b. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985<sup>1</sup> über die landwirtschaftliche Pacht abgelaufen ist.

<sup>2</sup> Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht, wenn:

- a. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht abgelaufen ist und
- b. der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.

<sup>3</sup> Das Vorkaufsrecht der Verwandten geht demjenigen des Pächters vor.

#### Art. 48 Verzicht auf das Vorkaufsrecht

<sup>1</sup> Der Pächter kann auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht zum Voraus nur hinsichtlich eines bestimmten bevorstehenden Vorkaufsfalls verzichten. Er hat seinen Verzicht in einer öffentlichen Urkunde zu erklären; diese hat die wesentlichen Bestimmungen des Vertrags zu enthalten, der zwischen dem Verkäufer und dem Dritten abgeschlossen werden soll.

<sup>2</sup> Der Verzicht wird unwirksam, wenn der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer inhaltlich nicht entsprechend den Angaben in der Verzichtserklärung oder nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten seit der Verzichtserklärung abgeschlossen wird.

Auf die hier aufgeführten Bestimmungen kann der Pächter nicht zum Voraus, das heisst schon im Vertrag verzichten.

