

Fachstelle für Rebbau
Oeschberg, 3425 Koppigen
Telefon 031 636 12 90
info.fob @vol.be.ch
www.inforama.ch

Service de la viticulture

PACHTVERTRAG FÜR REBFLÄCHEN

Zutreffendes bitte ankreuzen

- Neuanpflanzung – Pachtgegenstand: nur Boden** (siehe Punkt 2.1)
- Erneuerung – Pachtgegenstand: nur Boden** (siehe Punkt 2.1)
- Bestocktes Rebland/Rebfläche – Pachtgegenstand: Boden und Rebanlage**
(siehe Punkt 2.2)

Definitionen gemäss Verordnung über den Rebbau und die Einfuhr von Wein (Weinverordnung)
vom 14.11.2007, Stand am 1.1.2019 (SR 916.140):

Neuanpflanzung gemäss Art. 2 Abs. 2

Erneuerung gemäss Art. 2 Abs. 1

Bestocktes Rebland/Rebfläche gemäss Art. 1 Abs. 1



abgeschlossen zwischen

als Verpächter einerseits

und

als Pächter andererseits

Bemerkung:

Der vorliegende Pachtvertrag ist als Vorschlag des INFORAMA zu betrachten. Das INFORAMA übernimmt hierfür keine Haftung. Einzelne Vertragspositionen können geändert oder gestrichen werden. Es ist auch möglich, andere Abmachungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu vereinbaren.

Kommentare und Empfehlungen des INFORAMA sind in kursiver Schrift gedruckt.

Bezug der Mustervorlage: INFORAMA Oeschberg, Ausgabe November 2018

Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4.10.1985 (Stand am 1. Januar 2014) [SR 221.213.2], Abkürzung LPG
- Pachtzinsverordnung vom 11.2.1987 (Stand am 1.4.2018) [SR 221.213.221]
- Verordnung über den Rebbau und die Einfuhr von Wein (Weinverordnung) vom 14.11.2007, Stand am 1.1.2019 [SR 916.140], insbesondere Art. 1 und 2

Grundsatz: Die gesetzlichen Bestimmungen gelten für Rebgrundstücke, die grösser als 15 Aren sind (Art. 2 LPG).

- Beide Parteien akzeptieren den vorliegenden Pachtvertrag, obwohl die Fläche der Parzelle kleiner als 15 Aren ist.

1. PÄCHTER UND VERPÄCHTER

Unter der Bezeichnung Pächter und Verpächter sind im folgenden Pachtvertrag Angehörige des weiblichen und männlichen Geschlechts zu verstehen.

2. PACTGEGENSTAND

2.1 Unbestockte Parzellen (Bodenzins)

Nr.	Gemeinde	Parz. Nr.	Flurname	Fläche (Aren)	Pachtzins pro Are (CHF)	Pachtzins total (CHF)	Plan *
1							<input type="checkbox"/>
2							<input type="checkbox"/>
3							<input type="checkbox"/>
4							<input type="checkbox"/>
						Pachtzins total	

2.2 Bestockte Rebparzellen (Kapitalisierung Pflanzkapital)

Nr.	Gemeinde	Parz. Nr.	Flurname	Fläche (Aren)	Pachtzins pro Are (CHF)	Pachtzins total (CHF)	Plan *
5							<input type="checkbox"/>
6							<input type="checkbox"/>
7							<input type="checkbox"/>
8							<input type="checkbox"/>
						Pachtzins total	

Verpachtete Gebäude

Bezeichnung	Beschreibung	Mängel	Pachtzins CHF

Folgende Expertisen/Schätzungen sind integrierender Bestandteil dieses Pachtvertrags:

Datum	Schätzung

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten (z.B. Beiträge), die für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind (Wegrechte, Bewirtschaftungsbeschränkungen usw.), auf den Pächter über, namentlich

3. PACTZINS

Der jährliche Pachtzins beträgt total CHF _____. Er ist jeweils am 31. Dezember fällig.

Gegen überhöhte Pachtzinse kann bei der zuständigen Fachstelle, ASP, Hochbau und Bodenrecht, Schwand 17, 3110 Münsingen, Einsprache erhoben werden.

Empfehlung INFORAMA:

*Der Pachtzins für unbestocktes Rebland im Kanton Bern je nach Lage, Parzellengrösse, Zufahrt und Neigung **bis maximal CHF 1.—bis 46.50 pro Are.** (Schätzung erfolgt gemäss «Anleitung für die Schätzung des landw. Ertragswertes», Reben, Kap. 10.2.*

Anpassung des Pachtzinses

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

Pachtzinsanpassung im Allgemeinen (Art. 10 LPG)

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.

Pachtzinsanpassung bei Änderung des Ertragswertes (Art. 11 LPG)

Wird der Wert eines verpachteten Grundstückes infolge eines Naturereignisses, von Bodenverbesserung, 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.

4. PACTBEGINN UND -DAUER

Die Pacht beginnt am _____ und dauert erstmals _____ Jahre.
Sie ist somit frühestens kündbar auf den _____.

Die Pachtdauer beträgt mindestens 6 Jahre. Wird eine kürzere Dauer vereinbart, ist der Vertrag von der zuständigen Fachstelle, ASP, Hochbau und Bodenrecht, Schwand 17, 3110 Münsingen zu genehmigen (Art. 7 LPG).

Empfehlung des INFORAMA: Pachtbeginn und –dauer auf das Kalenderjahr ausrichten.

5. FORTSETZUNG

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

Die Fortsetzungsdauer beträgt mindestens 6 Jahre. Eine verkürzte Fortsetzung ist möglich, wenn sie von der zuständigen Fachstelle genehmigt wird (Art. 8 LPG).

6. KÜNDIGUNG

Die Kündigungsfrist beträgt _____ Jahr(e). Die Kündigung hat auf Ende einer Pachtdauer zu erfolgen.

Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt mindestens 1 Jahr (Art. 16 LPG).

7. NEUPFLANZUNG/ERNEUERUNG VON REBEN

Empfehlung des INFORAMA: Grundsätzlich sollte das Pflanzkapital (inkl. Gerüst, Witterungsschutz, Bewässerung) immer vom Pächter käuflich erworben werden (Inventar). Bei Pachtübergabe wird das Pflanzkapital wieder geschätzt und vom neuen Bewirtschafter übernommen. Dadurch kann der Pächter selber entscheiden wann er remontieren will. Vorzugsweise mit gängigen Sorten.

- das Pflanzkapital (inkl. Gerüst) wird vom Pächter übernommen
- das Pflanzkapital (inkl. Gerüst) wird neu vom Pächter gepflanzt; Erneuerungskosten werden von ihm übernommen.

Der Pächter erhält das Recht, das in Pacht genommene Grundstück mit Reben zu bepflanzen und das entsprechende Drahtgerüst zu erstellen.

Verpächter und Pächter legen die wichtigsten Parameter der Pflanzung wie folgt fest:

Pflanzjahr

Erziehungssystem

Pflanzabstand

Sorte

Klon

Unterlage

Änderungen in der Bewirtschaftung, die über die Pachtdauer hinaus von wesentlichem Einfluss sein können wie Sortenwechsel, Terrassierung (Kleinterrassen) oder grössere Anpassungen zur mechanischen Bewirtschaftung sowie der ganze oder teilweise Ersatz der Anlage, darf der Pächter nur im Einverständnis des Verpächters vornehmen. Am besten schriftlich festhalten.

- das Pflanzkapital (inkl. Gerüst) bleibt Eigentum des Verpächter; Pflanz- oder Erneuerungskosten werden von ihm übernommen.

Terrassierungen

Wird die Parzelle terrassiert, gelten folgende Abmachungen:

Folgende Vertragspartei übernimmt die Kosten für die Terrassierung der Parzelle Nr. _____ im Ausmass von _____ Aren (Zutreffendes bitte ankreuzen):

- der Pächter
- der Verpächter

Die Terrassierungskosten sind zu belegen, die Amortisationsdauer beträgt 50 Jahre.

Folgende Vertragspartei übernimmt den Unterhalt der Kleinterrassen (Zutreffendes bitte ankreuzen):

- der Pächter
- der Verpächter

Die Vertragsparteien vereinbaren, was nach Ablauf der Pachtdauer mit der Terrassierung geschieht (Zutreffendes bitte ankreuzen):

- Die Terrassierung bleibt bestehen. Wenn der Pächter die Terrassierungskosten bezahlt hat und die Pacht abgelaufen ist, die Amortisation (linear) aber noch nicht vollständig erfolgt ist, entschädigt der Verpächter den Restwert.
- Die Terrassierung muss rückgängig gemacht werden. Der Pächter übernimmt die Kosten.

8. RODUNG VON BESTOCKTEM REBLAND GEMÄSS PUNKT 2.2

Die Rodungskosten sind grundsätzlich im Pflanzkapitalwert mitberücksichtigt und daher je nach Regelung Punkt 7 vom Bewirtschafter oder Verpächter zu tragen.

9. BEWIRTSCHAFTUNG

- a) Der Pächter verpflichtet sich, die Parzelle ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Er hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen. (Begrünung der Fahrgassen, Schnittholz verbleibt im Rebberg).
- b) Der Pächter verpflichtet sich die Reben fachgerecht zu pflegen und sie in gutem Zustand zu erhalten.

10. UNTERHALT

Der Pächter hat den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, festen Zäune und Mauern nach Ortsgebrauch vorzunehmen. Bei den Gebäuden übernimmt der Verpächter die Hauptreparaturen, der Pächter den gewöhnlichen Unterhalt.

11. ZUSÄTZLICHE EINRICHTUNGEN

Der Pächter ist berechtigt, im Einvernehmen mit dem Verpächter Einrichtungen zur Arbeitserleichterung, Schutz (Wild-, Vogelschutz), Witterungsschutz (Hagelnetze) oder Bewässerung auf eigene Kosten anzubringen. Die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Es handelt sich um folgende Einrichtungen:

Die Vertragsparteien vereinbaren, was nach Ablauf der Pachtdauer mit der Einrichtung zur Arbeitserleichterung geschieht (Zutreffendes bitte ankreuzen):

- Die Einrichtung zur Arbeitserleichterung/Schutz bleibt bestehen. Ist sie noch nicht vollständig amortisiert, entschädigt der Verpächter den Restwert.
- Die Einrichtung zur Arbeitserleichterung/Schutz muss rückgängig gemacht werden. Der Pächter übernimmt die Kosten.

12. VERÄUSSERUNG DES PACHTGEGENSTANDES

Kauf bricht Pacht nicht (Art. 14 LPG)

Wird der Pachtgegenstand veräußert oder dem Verpächter im Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren entzogen, so tritt der Erwerber in den Pachtvertrag ein.

Ausnahmen (Art. 15 LPG)

1. Der Erwerber kann den Pachtvertrag auflösen, wenn er den Pachtgegenstand unmittelbar zu Bauzwecken oder zu öffentlichen Zwecken oder zur Selbstbewirtschaftung erwirbt. Die Kündigungsfristen sind zu berücksichtigen.
2. Will der Erwerber den Pachtvertrag nicht übernehmen, so muss er dem Pächter ordnungsgemäss kündigen.

13. ENTSCHÄDIGUNG BEI VORZEITIGER PACHTAUFLÖSUNG

(Absatz b gilt sinngemäss nur bei Pachtverträgen für Neuanpflanzungen und Erneuerungen)

- a) Bei vorzeitiger Auflösung des Vertrages aus einem wichtigen Grund gemäss Art. 17 LPG übernimmt der Verpächter Reben, Stützvorrichtung und die vom Pächter im Einverständnis des Verpächters geschaffenen Einrichtungen für die Bewirtschaftung der Pachtparzelle, wenn keine andere Regelung getroffen wird.
- b) Die Abgeltung für die Rebanlage beträgt in den ersten drei Jahren 100 Prozent des vom Pächter investierten Betrags (Arbeit und Material für die Erstellung der Rebanlage sowie die Unterhaltskosten der ersten drei Standjahre). Vom vierten Jahr der Vertragsdauer an wird der Betrag jährlich um _____ Prozent amortisiert.

14. AMORTISATION UND ABGELTUNG VON REBANLAGEN

Erstellt der Pächter die Rebanlage auf eigene Kosten, gilt es folgendes zu beachten:

- a) Sofern die Anlagekosten vom Pächter nicht nachgewiesen werden können, gelten die Ansätze gemäss den Erhebungen der AGRIDEA, Eschikon 28, CH-8315 Lindau (Wert des Pflanzkapitals im Rebbau, aktuelle Ausgabe).
- b) Die Vertragsparteien einigen sich auf folgenden Abschreibungsmodus:
 - Die Abschreibung vom vierten Standjahr an erfolgt gemäss Tabelle «Anleitung zur Schätzung des Ertragswertes», Reben auf einer Lebensdauer von 28 Jahre.
 - Ein Experte schätzt den Restwert der Rebanlage nach Ablauf des Pachtverhältnisses anhand der «Anleitung zur Schätzung des Ertragswertes», Reben.

15. RÜCKGABE DES PACTGEGENSTANDES, WENN DER PÄCHTER DIE REBANLAGE AUF EIGENE KOSTEN ERSTELLT HAT

- a) Ist die Rebanlage abgeschrieben oder ein Gutachter kommt zum Schluss, dass sie keinen Restwert mehr hat, kann der Verpächter die Rodung auf Kosten des Pächters verlangen.
- b) Ist die Pacht abgelaufen, die Rebanlage jedoch noch nicht abgeschrieben, so entschädigt der Verpächter dem Pächter den Restwert (siehe Punkt 14).

16. UNTERPACT

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

17. VORGEHEN BEI STREITIGKEITEN

Streitigkeiten, die aus diesem Pachtvertrag entstehen, werden einvernehmlich zu lösen versucht oder sind durch einen Sachverständigen oder eine Schlichtungsstelle beizulegen.

18. WEITERE VEREINBARUNGEN

19. PACTVERTRAG IN 2-FACHER AUSFERTIGUNG

Vorliegender Pachtvertrag wurde in zweifacher Ausfertigung von beiden Vertragspartnern unterschrieben. Jede Vertragspartei ist im Besitze eines Exemplars.

Ort:

Datum:

Unterschrift Verpächter:

Unterschrift Pächter:

Beilagen

- Situationsplan
- Gutachten/Schätzung vom _____

Anhang

Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4.10.1985 (Stand am 1. Januar 2014)
[SR 221.213.2], Abkürzung LPG

Art. 2 Kleine Grundstücke und Bauzone

- 1 Dieses Gesetz gilt nicht für die Pacht:
 - a. von Rebgrundstücken unter 15 Aren;
 - b. anderer landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und unter 25 Aren;
- 2 Die Kantone können dem Gesetz auch kleinere Grundstücke unterstellen.
- 3 Die Flächen von mehreren, vom gleichen Eigentümer an den gleichen Pächter verpachteten Grundstücken werden zusammengerechnet. Das gleiche gilt, wenn ein Eigentümer ein Grundstück an verschiedene Pächter verpachtet.

Art. 7 Erstmalige Verpachtung

- 1 Die erste Pachtdauer beträgt für landwirtschaftliche Gewerbe mindestens neun Jahre und für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre.
- 2 Die Vereinbarung einer kürzeren Pachtdauer ist nur gültig, wenn die Behörde sie bewilligt hat. Das Gesuch ist spätestens drei Monate nach dem Antritt der Pacht einzureichen.
- 3 Eine kürzere Pachtdauer wird bewilligt, wenn persönliche oder wirtschaftliche Verhältnisse einer Partei oder andere sachliche Gründe die Verkürzung rechtfertigen.
- 4 Wird die Bewilligung verweigert oder das Gesuch zu spät eingereicht, so gilt die gesetzliche Mindestpachtdauer.

Art. 8 Fortsetzung der Pacht

- 1 Der Pachtvertrag gilt unverändert für jeweils weitere sechs Jahre, wenn er:
 - a. auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und nicht ordnungsgemäss gekündigt worden ist;
 - b. auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist und nach der vereinbarten Pachtdauer stillschweigend fortgesetzt wird.
- 2 Die Vereinbarung einer Fortsetzung auf kürzere Zeit ist nur gültig, wenn die Behörde sie bewilligt hat. Das Gesuch ist spätestens drei Monate nach Beginn der Fortsetzung einzureichen.
- 3 Die Bestimmungen über die Verkürzung der Pachtdauer bei der erstmaligen Verpachtung gelten sinngemäss.

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 Ertragswerts

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 Ertragswerts ändern.

Art. 14 Kauf bricht Pacht nicht

Wird der Pachtgegenstand veräußert oder dem Verpächter im Schuldbetreibungs- 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 Veräußerungsvertrags 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 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.
- 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.

Art. 16 Kündigung im Allgemeinen

- 1 Die Kündigung eines Vertrages ist nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgt. Auf Verlangen ist sie zu begründen.
- 2 Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr, wenn das Gesetz nichts anderes bestimmt; die Parteien können eine längere Frist vereinbaren.
- 3 Ist nichts anderes vereinbart, kann nur auf den ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin gekündigt werden.
- 4 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 BGGB fallenden Grundstücke ausgesprochen und der Pachtvertrag ohne diese fortgesetzt werden.

Art. 17 Vorzeitige Kündigung

- 1 Ist die Erfüllung des Vertrags für eine Partei aus wichtigen Gründen unzumutbar geworden, so kann sie die Pacht auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.
- 2 Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen unter Würdigung aller Umstände.