

PACHTVERTRAG

für Rebgrundstücke

Verpächter:Tel:
.....
.....

Pächter:Tel:
.....
.....

Geltungsbereich

Rebgrundstücke, die nicht in der Bauzone liegen, und deren Fläche grösser als 15 Aren ist, unterstehen dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht. (LPG, SR 221.213.2)

Ausnahmen: Vgl. LPG Art. 2; Art. 2a

Art. 1 Pachtbeginn und -dauer

Die Pacht beginnt am
und dauert erstmals [] Jahre.

Sie ist somit frühestens kündbar auf den

Die Pachtdauer für Rebland beträgt mindestens 6 Jahre. Wird eine kürzere Dauer vereinbart, gilt der Vertrag trotzdem für 6 Jahre, wenn er nicht von Landwirtschaft Aargau (LWAG) genehmigt ist (Art. 7 LPG).

Art. 2 Kündigung

Die Kündigungsfrist beträgt [] 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

spätestens am

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

Art. 3 Fortsetzung

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

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

Art. 4 Pachtzins

Der Pachtzins beträgt [] Franken]

(in Worten: Franken)

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

Der gesamte Pachtzins setzt sich aus dem Boden- und dem Anlagepachtzins zusammen. Wird die Anlage vom Pächter erstellt, reduziert sich der Pachtzins auf den Bodenpachtzins. Er darf das zulässige Mass nicht übersteigen (Art. 4 bis 10 der Pachtzinsverordnung).

Art. 5 Pachtgegenstand

Es werden nachstehende Grundstücke

in der Gemeinde Kt. verpachtet:
Kt.

Grundstück		Pachtfläche	Bodennutzung im Zeitpunkt des Pachtantrittes (Brache, Gründüngung, rigolt) Rebbestand: Sorte, Alter, Zustand der Reben und Unterstützungsvorrichtungen, Lücken		Pachtzins
Nr.	Bezeichnung	Aren	Art der Nutzung	Aren	Fr.

Gutachten von: Datum:

Folgende Gebäude sind nicht mitverpachtet: Grundstück Nr. Gebäude

Grundstück Nr. Gebäude

Verpachtete Gebäude

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Mängel	Pachtzins Fr.

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt 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.

Art. 6 Bewirtschaftung

- ¹ Das Land wird zur rebbaulichen Nutzung verpachtet.
- ² 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. Vgl. LWG § 39 Abs. 5
- ³ Änderungen in der Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlichem Einfluss sein können, wie Sortenwechsel, Terrassierung oder grössere Anpassungen zur mechanischen Bewirtschaftung sowie der ganze oder teilweise Ersatz der Anlage, darf der Pächter nur mit Zustimmung des Verpächters vornehmen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Art. 7 Reben

¹ Die Reben sind in der Pacht inbegriffen. Der Pächter hat die Anlagen fachgerecht zu pflegen und in gutem Zustand zu erhalten. Die Entfernung der Rebanlage erfolgt im Einverständnis mit dem Verpächter.

² Der Pächter ist berechtigt, die erforderlichen Einrichtungen zur Arbeitserleichterung auf eigene Kosten anzubringen. Wird keine andere Regelung getroffen, gelten diese Einrichtungen bei Ablauf des Vertrages als Eigentum des Pächters.

³ Ist Absatz 1 gestrichen, sind die Reben in der Pacht nicht inbegriffen. Der Pächter erstellt die Anlage auf seine Kosten und übernimmt auch deren Unterhalt. Die kantonalen Vorschriften über den Anbau von Reben sind zu beachten.

Art. 8 Unterhalt

¹ Der Pächter hat den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Gräben, festen Zäune, Drainageleitungen usw. für Grundstücke unter 50 Aren bis Fr. 500.--; Grundstücke über 50 Aren bis Fr. 1'500.-- pro Jahr nach Ortsgebrauch vorzunehmen. Der Verpächter liefert dazu das Material. Bei den Gebäuden übernimmt der Verpächter die Hauptreparaturen, der Pächter den gewöhnlichen Unterhalt.

² Vereinzelt abgehende Rebstöcke ersetzt der Pächter und nimmt kleinere Reparaturen an Zäunen und Stützvorrichtungen auf eigene Rechnung vor.

³ Bei Nachpflanzungen oder teilweiser Erneuerung von verpachteten Reben als Folge ausserordentlicher Witterungsbedingungen (z.B. Winterfrost) liefert der Verpächter das Material, der Pächter die nötige Hand- und Zugarbeit.

⁴ Die Kosten für den Ersatz ganzer Anlagen übernimmt der Verpächter.

⁵ Ist Absatz 4 gestrichen, nimmt der Pächter den Ersatz abgehender Anlagen auf eigene Kosten vor. Bei Auflösung der Pacht erfolgt die Entschädigung gemäss Art. 10.

Art. 9 Veräusserung des Pachtgegenstandes

Es gelten die Bestimmungen der Art. 14 und 15 LPG.

Art. 10 Rückgabe des Pachtgegenstandes

¹ Ist nichts anderes vereinbart, hat der Pächter die Grundstücke im gleichen Zustand der Bodennutzung zurückzugeben, in dem er sie angetreten hat.

² Für Verbesserungen, welche lediglich aus der gehörigen Bewirtschaftung hervorgegangen sind, kann der Pächter keinen Ersatz fordern. Dagegen hat der Verpächter bei Beendigung der Pacht die Aufwendungen für diejenigen Verbesserungen zu ersetzen, welche an sich dem Verpächter obliegen, der Pächter aber mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters übernommen hat. Dies gilt insbesondere für vom Pächter erstellte Neuanlagen, grössere Terrainveränderungen wie Querterrassierung, Erstellen von Bewirtschaftungswegen etc. Neuanlagen, die der Pächter zu seinen Lasten erstellt hat, sind generell im Besitz des Pächters.

³ Wird das Pachtverhältnis aus wichtigen Gründen oder infolge Tod, Invalidität oder schwerer Erkrankung der Pächters vorzeitig aufgelöst, oder wird das Pachtverhältnis auf den vertraglich vereinbarten Termin beendet, bevor die vom Verpächter bewilligte und vom Pächter erstellte Rebanlage ersetzt werden muss, so übernimmt der Verpächter die Reben, Stützvorrichtungen und die vom Pächter geschaffenen festen Einrichtungen für die Bewirtschaftung der Pachtparzelle. Eine andere Regelung kann getroffen werden, sofern beide Parteien einverstanden sind. Für die Berechnung des Übernahmewertes sollen grundsätzlich die wirklichen Erstellungskosten unter Abzug der Subvention, sowie der Zustand der Anlage im Zeitpunkt der Übernahme als Grundlage dienen. Zur Festlegung des Übernahmewertes werden die Produktionskostenerhebungen der Agridea Lindau beigezogen. Die Erstellungskosten werden nach der Erneuerung der Parzelle in einem Zusatz an diesen Pachtvertrag festgehalten. Der Übernahmewert soll im Zweifelsfall durch den Fachspezialisten von Landwirtschaft Aargau festgelegt werden.

Art. 11 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.

Art. 12 Hagelversicherung

Ist die Anlage im Besitz des Verpächters, muss der Pächter den Rebertrag gegen Hagel versichern. Wird die Versicherungspflicht vernachlässigt, kann im Fall eines Hagelschlags der Pachtzinsnachlass nach Art. 13 LPG gekürzt oder ganz aufgehoben werden.

Art. 13 Unterhalt von mitverpachteten Gebäuden

Kleinere Reparaturen von mitverpachteten Rebhäuschen oder Einstellräume sind bis zu einem Betrag von Fr. 1'500.-- vom Pächter vorzunehmen. Werden Hauptreparaturen notwendig, so hat der Pächter den Verpächter in Kenntnis zu setzen. Die Abgeltung von Leistungen des Pächters bei Vornahme von Hauptreparaturen ist vorgängig zu regeln. Ohne Regelung hat er keinen Anspruch auf Entschädigung.

Art.14 Vorgehen bei Streitigkeiten

¹ Streitigkeiten, die aus diesem Pachtvertrag entstehen, sind durch den Fachspezialisten von Landwirtschaft Aargau zu schlichten. Kann keine Einigung erzielt werden entscheidet der Richter am Ort des Pachtgegenstandes, sofern die Parteien damit nicht ein Schiedsgericht beauftragen.

² Der Fachspezialist von Landwirtschaft Aargau ist gegebenenfalls beim Erstellen des Schiedsvertrages behilflich, welcher mindestens den Streitgegenstand und die Namen des oder der Schiedsrichter enthalten muss.

Die Adresse des Fachspezialisten kann bei "Landwirtschaft Aargau, Tellli-Hochhaus, 5004 Aarau" erfragt werden..

Art.15 Weitere Vereinbarungen



.....
.....
.....
.....
.....
.....

Ort:

Datum:

Der Verpächter:

.....

.....

.....

Ort:

Datum:

Der Pächter

.....

.....

.....