



Gemeinde Löhningen

**Reglement  
über die Verpachtung der Grundstücke  
der Gemeinde Löhningen**

**Pachtvertrag im Anhang**

**28.09.2005**



## **Reglement über die Verpachtung der Grundstücke der Gemeinde Löhningen** vom 28.09.2005

*Der Gemeinderat Löhningen,*

gestützt auf Art. 3 und Art. 52 des Gemeindegesetzes vom 17. August 1998 und auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 20. Oktober 1986,

*erlässt als Reglement:*

Für die Verpachtung der landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke der Einwohnergemeinde Löhningen gelten folgende Regelungen:

- a) Der Pächter muss Einwohner von Löhningen und direktzahlungsberechtigt im Sinne der Direktzahlungsverordnung des Bundesamtes für Landwirtschaft sein. Der Verpächter kann bei der Ackerbaustelle oder dem Landwirtschaftsamt den Nachweis der Direktzahlungsberechtigten Landwirte erfragen.
- b) Die Pachtverträge (Mustervertrag im Anhang) werden grundsätzlich nur als Fixpachtverträge auf die Mindestpachtdauer (6 Jahre) gemäss dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht errichtet. Sie gehen ohne Kündigung nach Ablauf dieser Dauer zu Ende.
- c) Pachtverträge von Pächtern, welche während der ordentlichen Pachtdauer aus Alters- oder anderen Gründen die Direktzahlungsberechtigung verlieren, enden ohne weitere Kündigung am 31. Oktober des entsprechenden Jahres.
- d) Für Grundstücke, die ausserhalb der ordentlichen Pachtdauer neu verpachtet werden, können von der Mindestdauer nach unten abweichende Pachtdauern vereinbart werden, um wieder die gleiche Periodizität wie die anderen Grundstücke zu erreichen.
- e) Sofern die Bedingungen erfüllt sind, wird bei einer Neuverpachtung in der Regel das gleiche Pachtgrundstück dem bisherigen Pächter wieder zugeteilt. Ein bisherig bestehendes Pachtverhältnis begründet aber keinen Rechtsanspruch auf eine Erneuerung.
- f) Frei werdende Pachtgrundstücke werden in erster Priorität solchen Bewirtschaftern zugeteilt, die noch keine Pachtlandparzelle der Einwohnergemeinde bzw. der Güterkorporation haben. In zweiter Priorität kommen solche Bewirtschafter zum Zug, die nur eine solche Pachtlandparzelle haben. Stehen mehr Bewerber als Grundstücke zur Verfügung, entscheidet das Los.
- g) Die neuen Pachtverträge sind nach Möglichkeit bis Ende September des Jahres, in dem sie in Kraft treten, den Pächtern zuzustellen.

Schlussbestimmungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden alle ihm widersprechenden Regelungen aufgehoben.

Dieses Reglement tritt mit Beschluss des Gemeinderats in Kraft.

Es ist in die Sammlung des Gemeinderechts aufzunehmen.

Löhningen, 28. September 2005

Im Namen des Gemeinderates Löhningen:  
Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

# P A C H T V E R T R A G

© Landwirtschaftsamt Schaffhausen, Beratungsdienst Charlottenfels, 8212 Neuhausen am Rheinfall  
Lizenznehmer: Einwohnergemeinde 8224 Löhningen

zwischen **Einwohnergemeinde 8224 Löhningen** als Verpächterin, vertreten durch  
den Präsidenten / die Präsidentin

und (geb. ) als Pächter

basierend auf dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (Pachtgesetz, LPG) vom 4. Oktober 1985 und den zutreffenden Bestimmungen über die Pacht (Art. 275 ff.) des schweizerischen Obligationenrechts OR.

## 1 Pachtobjekt

### 1.1 Grundstück(e)

Das Pachtobjekt, das dem Pächter zur Bewirtschaftung und Nutzung zur Verfügung steht, setzt sich aus den nachstehend aufgeführten Grundstücken oder Grundstücksteilen zusammen:

Gemarkung	GB-Nr.	Parzelle	Lagebezeichnung	Bodennutzung und Zustand bei Pachtbeginn	Nutzfläche in Aren	Pachtzins Fr. je Are	Pachtzins Fr. im Jahr
<b>Total</b>							

### 1.2 Weitere Bestandteile der Pacht

Weitere Bestandteile der Pacht: (keine)

### 1.3 Rechte und Lasten

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten auf den Pächter über, soweit sie für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind und keine anders lautenden schriftlichen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien bestehen.

## 2 Pachtbeginn, Pachtdauer und Pachtende

### 2.1 Beginn

Das Pachtverhältnis beginnt am 1. November 2005

### 2.2 Dauer und Ende (ordentlicher Fall)

<sup>1</sup> Dieser Vertrag wird als Fixpachtvertrag auf die Dauer von 6 Jahren abgeschlossen. Er geht somit ohne weitere Kündigung am 31. Oktober 2011 zu Ende.

<sup>2</sup> Eine automatische Erneuerung des Pachtverhältnisses nach Ablauf dieser Fixpachtdauer findet nicht statt.

### 2.3 Dauer und Ende (ausserordentlicher Fall)

<sup>1</sup> Erreicht der Pächter während der Pachtperiode die Altersgrenze gemäss Direktzahlungsverordnung, geht der Pachtvertrag ohne weitere Kündigung am 31. Oktober des entsprechenden Kalenderjahres zu Ende.

<sup>2</sup> Verliert der Pächter auf andere Weise die Direktzahlungsberechtigung, geht der Pachtvertrag ohne weitere Kündigung am 31. Oktober desjenigen Jahres zu Ende, in dem ihm die Berechtigung aberkannt wird.

<sup>3</sup> Wird das Grundstück ausserhalb der ordentlichen Pächtererneuerung neu zugeteilt, geht der Pachtvertrag nach der vereinbarten, allenfalls auch unterhalb der Mindestdauer festgelegten, Pachtdauer ohne weitere Kündigung per 31. Oktober des entsprechenden Jahres zu Ende

<sup>4</sup> Die entsprechende bedingte Bewilligung des Landwirtschaftsamtes für eine verkürzte Pachtperiode liegt vor. Diese gilt ausschliesslich nur bei Eintreffen der in den Absätzen 1, 2 und 3 genannten Fälle.

## **2.4 Pächterwechsel**

Übergibt der Pächter seinen Landwirtschaftsbetrieb einem Nachfolger / einer Nachfolgerin zur ganzen oder teilweisen Nutzung auf eigene Rechnung und Gefahr und ist dieser / diese direktzahlungsberechtigt, anerkennt ihn / sie die Verpächterin als neuen Pächter / neue Pächterin. Er / sie tritt in den bestehenden Pachtvertrag ein.

## **2.5 Ausserordentliche Kündigung**

<sup>1</sup> Wird das Pachtobjekt ganz oder teilweise zu Bauzwecken, zu öffentlichen Zwecken oder zur Selbstbewirtschaftung veräussert, so kann der Erwerber das Pachtverhältnis nach den Bestimmungen von Art. 15 des Pachtgesetzes kündigen.

<sup>2</sup> Als ortsüblicher Frühjahrs- oder Herbsttermin gilt der 1. April beziehungsweise der 1. November.

## **2.6 Rückgabe des Pachtobjektes**

Als Acker genutzte Parzellen müssen am Ende des Pachtverhältnisses in unkrautfreiem Zustand und gepflügt abgetreten werden.

# **3 Pachtzins**

## **3.1 Pachtzins**

Der jährliche Pachtzins beträgt total  (in Worten:  Franken).

## **3.2 Zahlungstermin**

<sup>1</sup> Der Pachtzins kann zusammen mit der Gütersteuer in Rechnung gestellt werden (ansonsten gilt Absatz 2)

<sup>2</sup> Der Pachtzins ist jährlich in einer Rate unaufgefordert jeweils bis spätestens am 31. Oktober des Kalenderjahres per Bank- beziehungsweise Postanweisung an die Verpächterin zu bezahlen.

<sup>3</sup> Die erste Zahlung ist spätestens per 31. Oktober  zu leisten.

<sup>4</sup> Ein Zahlungsrückstand berechtigt die Verpächterin, einen Verzugszins von 5% ab Fälligkeit zu fordern.

## **3.3 Pachtzinsnachlass**

Bei ordentlicherweise versicherbaren Unglücksfällen oder Naturereignissen wird kein oder nur ein stark reduzierten Pachtzinsnachlass nach Art. 13 LPG gewährt.

# **4 Bewirtschaftung**

## **4.1 Selbstbewirtschaftung**

<sup>1</sup> Der Pächter hat das Pachtobjekt auf eigene Rechnung selber beziehungsweise durch Betriebspersonal zu bewirtschaften.

<sup>2</sup> Die Abgabe des Pachtobjektes als Ganzes oder in Teilen in Unterpacht ist nicht gestattet.

<sup>3</sup> Der Abtausch des Pachtobjektes mit anderen Landwirten zwecks rationellerer Bewirtschaftung oder aus anderen betrieblichen Gründen ist hingegen erlaubt.

<sup>4</sup> Dem Pächter ist es gestattet, Zusammenarbeitsverträge mit Dritten einzugehen, um das Pachtobjekt oder Teile davon gemeinschaftlich bewirtschaften zu können.

<sup>5</sup> In Bezug auf das Pachtobjekt bleibt der Pächter gegenüber die Verpächterin jederzeit allein verantwortlich.

## **4.2 Bodenbewirtschaftung**

<sup>1</sup> Der Pächter verpflichtet sich, für die nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige und den örtlichen Bedingungen angepasste Bewirtschaftung und Bearbeitung.

<sup>2</sup> Änderungen in der Bewirtschaftung des Pachtobjektes, die über die laufende Pachtperiode hinaus von wesentlichem Einfluss sein können, darf der Pächter nur vornehmen, wenn dazu die schriftliche Zustimmung der Verpächterin vorliegt.

### 4.3 Weitere Bestimmungen

<sup>1</sup> Für die Zu- und Abfahrt sind die bestehenden Feldwege zu benützen. Bei starker Verschmutzung sind sie durch den Verursacher angemessen zu reinigen.

<sup>2</sup> Fehlende Vermarkungen müssen sofort auf Kosten des Pächters ersetzt werden.

<sup>3</sup> Mit seiner Unterschrift akzeptiert der Pächter die Richtigkeit und das Vorhandensein der Vermarkungen.

## 5 Unterhalt

### 5.1 Ordentlicher Unterhalt

Der ordentliche Unterhalt nach Ortsgebrauch der zu den Pachtobjekten gehörenden Wege, Gräben, Drainageleitungen usw. ist Sache des Pächters.

### 5.2 Strassenbaubeitrag

Die Gütersteuer wird vom Verpächter übernommen.

## 6 Weitere Vereinbarungen

(keine)

## 7 Streitigkeiten

### 7.1 Schlichtungsstelle

Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind durch einen Sachverständigen (z.B. das kantonale Landwirtschaftsamt) zu schlichten.

### 7.2 Schiedsgericht

<sup>1</sup> Ist eine Schlichtung nicht möglich, entscheidet das Zivilgericht am Ort der gelegenen Sache, sofern die Vertragsparteien nicht im gegenseitigen Einverständnis dafür ein dreiköpfiges Schiedsgericht einsetzen.

<sup>2</sup> Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

---

Im Doppel ausgefertigt und unterzeichnet:

Ort und Datum:

.....

Für die Verpächterin:

.....

Ort und Datum:

.....

Der Pächter:

.....

## Anhang 2

### Auszug aus dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht

#### Art. 13 Pachtzinsnachlass

Ist der gewöhnliche Ertrag wegen eines ausserordentlichen Unglücksfalles oder Naturereignisses vorübergehend beträchtlich zurückgegangen, so kann der Pächter verlangen, dass der Pachtzins für bestimmte Zeit angemessen herabgesetzt wird.

#### 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

<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.

#### Art. 17 Vorzeitige Kündigung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen unter Würdigung aller Umstände.

#### 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.

#### Art. 26 Klage auf Pächterstreckung

<sup>1</sup> 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 ihn unzumutbar oder aus andern Gründen nicht gerechtfertigt ist. ...

<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.

### Anhang 3

#### Auszug aus dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht

##### **Art. 47 Vorkaufsrecht des Pächters** (Abs. 2 und 3)

<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.