

Pachtvertrag: Alpgenossenschaft

Verpächter : Alpgenossenschaft von
Verantwortlicher.....

Pächter :

1. Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Okt. 1985

Art.1 Pachtgegenstand

1.1 Alpweidegebiete

Bezeichnung	Fläche in ha und Anz. Normalstösse
_____	_____
_____	_____
_____	_____

* Ein Normalstoss entspricht der Sömmerung einer Raufuttergrossvieheinheit (RGVE) während 100 Tagen.

1.2 Alpgebäude (Ställe)

Bezeichnung	Beschreibung
_____	_____
_____	_____
_____	_____

1.3 Alpgebäude (Alphütten) und andere

Bezeichnung	Beschreibung
_____	_____
_____	_____
_____	_____

1.4 Mängel und deren Behebung

1 Beim Pachtantritt wird das gesamte Pachtobjekt besichtigt und ein Inventar erstellt. Mängel werden im Antrittsprotokoll vomfestgehalten. Wenn im Protokoll keine Mängel erwähnt sind, wird angenommen, dass bei Pachtantritt keine Mängel bestanden sind.

2 Der Verpächter behebt vor Pachtantritt oder spätestens bis am _____ folgende Mängel bzw. führt folgende Renovationen durch:

Das Antrittsprotokoll wird in der Folge dementsprechend geändert.

1.5 Mobile und spezielle Einrichtungen

Stehen dem Pächter, im Pachtzins inbegriffen, zur Verfügung:

Art. 2 Pachtdauer, Kündigung und Verlängerung der Pacht

2.1 Pachtdauer

Die Pachtdauer beträgt 6 Jahre (Art. 7 LPG). Der Pachtantritt ist bei Sömmerungsbeginn auf den _____ festgelegt und der Pachtvertrag erlischt am Ende der Alpsaison _____.

2.2. Pachtauflösung und Pachtverlängerung

- a) Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr (Art.16 LPG). Ansonsten läuft der Pachtvertrag zu denselben Bedingungen weiter (Art.8 LPG). Eine kürzere Pachtdauer untersteht der kantonalen Bewilligung.
- b) Die Pachtauflösung entspricht dem Ende der Sömmerung_____.
- c) Die Bestimmungen bzgl. einer vorzeitigen Kündigung sind im Art. 17 und folgenden des LPG geregelt.

Art. 3 Pachtzins

1 Der Pachtzins beträgt: Fr..... – in Worten.....Franken.

Pachtzinsberechnung:

.....

2 Der Pachtzins wird auf _____Anzahlungen aufgeteilt und ist an folgenden Daten fällig:

CHF _____	den _____
CHF _____	den _____
CHF _____	den _____

3 Der Pachtzins kann aufgrund veränderter Verhältnisse gemäss Art. 10, 11, 12 und 13 des LPG angepasst werden.

Art. 4 Kosten zu Lasten des Verpächters

1 Die Brandversicherung der Gebäude, inklusive der mitverpachteten Einrichtungen gehen zu Lasten des Verpächters. Dieser trägt auch alle auf Gebäuden und Grundstücken lastenden Liegenschafts- und Vermögenssteuern.

2 Der Verpächter trägt auch alle Kosten in Bezug auf Strukturverbesserungen, die von den Eigentümern gemäss kantonaler und Bundesgesetzgebung in Auftrag gegeben wurden. Der Verpächter kann den Pachtzins anpassen, sobald diese Verbesserungen beendet wurden

Art. 5 Kosten zu Lasten des Pächters

Die allgemeinen Betriebskosten, wie Elektrizität, Brennstoffe und andere, gehen zu Lasten des Pächters.

Art.6 Bewirtschaftung

Der Pächter verpflichtet sich, den Alpbetrieb mit der nötigen Sorgfalt zu bewirtschaften und für eine dauernde Ertragsfähigkeit zu sorgen, indem der anfallende Hofdünger ordnungsgemäss ausgebracht wird.

Art. 7 Bei Hauptreparaturen besteht für den Pächter Meldepflicht
--

1 Wenn Hauptreparaturen während der Pachtdauer bevorstehen, muss der Verpächter diese ausführen lassen, unter der Bedingung, dass ihn der Pächter dementsprechend informiert. Der Pächter soll im Rahmen des Möglichen die Arbeit der Handwerker erleichtern.

- 2 Die Bezahlung der Leistungen des Pächters müssen bei Hauptreparaturen im Vorneherein geregelt werden. Ohne Vereinbarung hat der Pächter keinen Anspruch auf Entlohnung der geleisteten Arbeit bei Hauptreparaturen.
- 3 Der Pächter hat das Recht Hauptreparaturen eigenhändig auszuführen, wenn der Verpächter diese nicht innert nützlicher Frist ausführen liess und die Reparaturen nicht auf Verschulden des Pächters zurückzuführen sind. Der Pächter kann später, aber bis spätestens am Pachtende, eine Entschädigung verlangen.
- 4 Unter Vorbehalt anderer Vereinbarung gehören die Auswechslung von Bodenbelägen (Haus, Stall, Käserei, Keller usw.), von Mauern, der Verputz von Wänden, von Balken, die Erneuerung von Dächern, der Kauf von Abdeckmaterial (Bleche, Eternit, Dachschildeln, Ziegeln usw.), die Erneuerung von Wasserleitungen, Brunnen, von elektrischen Leitungen, von Güllegruben, von mobilen oder festen Silovorrichtungen oder Verarbeitungsvorrichtungen usw. zu den Hauptreparaturen.

Art. 8 Ordentlicher Unterhalt

- 1 Der Pächter sorgt auf seine Kosten für den ordentlichen Unterhalt.
- 2 Unter Vorbehalt anderer Vereinbarung gehören zum ordentlichen Unterhalt folgende Installationen : die Auswechslung einiger Ziegel, kleine Reparaturen an Wasserleitungen, an elektrischen Geräten, an Motoren, der Ersatz von automatischen Tränken, kleine Elemente aus Holz, fixe Zäune, der Unterhalt von kleinen Wegen, die Reinigung oder das Entleeren von verstopften Leitungen.
- 3 Für den ordentlichen Unterhalt von Wegen, Drainageleitungen und Brunnen liefert der Verpächter das Material, der Pächter die Arbeit und den Transport.

Art. 9 Pauschalregelung

Reparaturen bis CHF_____.- sind jährliche Reparaturen. Die Arbeit des Pächters gehört zu den ordentlichen Unterhaltsarbeiten. Reparaturen, die höher sind als oben erwähnt, gehören zu den Hauptreparaturen.

Art. 10 Übernahme von Hauptreparaturen durch den Pächter

Der Pächter übernimmt kleine Reparaturen. Er übernimmt aber auch notwendige Hauptreparaturen aufgrund des Zustands der Gebäude und Installationen im Folgenden zeigt:

Art. 11 Rückgabe des Pachtgegenstandes

Der Pächter hat sämtliche Pachtgegenstände geräumt, gereinigt und in gutem Zustand zu übergeben.

Art. 12 Investitionen des Pächters

- 1 Der Pächter muss das Einverständnis des Verpächters einholen, um Investitionen des Pachtgegenstandes, die den ursprünglichen Zustand endgültig ändern, vorzunehmen.
- 2 Falls nichts anderes vereinbart, hat der Pächter das Recht, dass ihm, die im Einverständnis mit dem Verpächter getätigten Investitionen, bei Pachtende zurückerstattet werden. Diese Rückerstattung bestehen aus den Kosten der ausgeführten Arbeit sowie der Abschreibungen.

Art. 13 Regelung der Entschädigung bei Pachtende

Die Bestimmung des LPG (Art. 23 Abs. 3 und 4, Art. 25 Abs. 2) regeln die Entschädigung bei Pachtende.

Art. 14 Unterpacht

Der Pächter darf den Pachtgegenstand, teilweise oder ganz, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters in Unterpacht geben.

Art. 15 Zahlungsrückstand des Pächters

- 1 Ist der Pächter während der Pachtzeit mit einer Zinszahlung im Rückstand, so kann ihm der Verpächter schriftliche androhen, dass der Pachtvertrag in sechs Monaten aufgelöst sei, wenn der ausstehende Zins bis dahin nicht bezahlt sei. (Art. 21 LPG).
- 2 Ein Zahlungsrückstand berechtigt den Verpächter einen Verzugszins, gemäss Zinssatz der 1. Hypothek der Kantonalbanken, für die betreffende Periode einzufordern.

2. Vertragliche Bestimmungen bezüglich der Bewirtschaftung

Art. 16 Herkunft der Nutztiere

Der Pächter verpflichtet sich die aktuellen Tiere (unter Berücksichtigung, dass Genossenschafter/Alpbesitzer Vorrang haben) wieder zur Sömmerung zu nehmen. Der Sömmerungsbestand des Jahres vor Pachtbeginn ist dabei massgebend. Neben der obigen Verpflichtung kann der Pächter den Bestand je nach Normalbesatz frei vervollständigen.

Art. 17 Milchpreis

Der Pächter verpflichtet sich CHF_____ pro kg Milch zu zahlen. Die erste Anzahlung entspricht _____% des Milchpreises, der in CHF pro kg Milch spätestens am _____ des laufenden Jahres ausbezahlt wird. Der Restbetrag wird am _____ desselben Jahres ausbezahlt. In begründeten Fällen kann der Pächter eine Anpassung des Preises aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage verlangen.

Art. 18 Alppersonal

Einzig der Pächter ist für die Anstellung von Personal verantwortlich. Er garantiert Kost und Logis. Der Pächter übernimmt Krankenkasse, Unfallversicherung und andere Sozialversicherungen für sein Personal. Er garantiert seinen Teil der daraus entstehenden Kosten.

Art. 19 Milchverarbeitung

Nur der Pächter ist für die Verarbeitung der Milch, Lagerung und Vermarktung der Milch- oder anderer Produkte der Alpe verantwortlich.

Art. 20 Milchwägung

Die Milch wird mindestens einmal pro Monat vom Pächter in Anwesenheit eines offiziellen Milchkontrolleurs der Zuchtverbände.

Art. 21 Käsepreis

Die Alpgenossenschafter profitieren von einem à CHF_____ reduzierten Preis pro Kilogramm Käse. Dieser Vorzugspreis erlischt am Tag der Alpabfahrt.

Art. 22 Reglement

Der Pächter verpflichtet sich an die kantonale Weisung betreffend Sömmerung, welche im Frühjahr im Amtsblatt des Kantons Wallis publiziert wird, zu halten.

Art. 23 Witterung

Im Falle einer Schlechtwetterperiode verpflichtet sich der Pächter die zur Sömmerung angenommenen Tiere auf eigene Kosten zu füttern.

Art. 24 Kosten für gesömmertes Vieh

Die Sömmerungskosten werden auf Basis der Alpfungsdauer berechnet. Diese beträgt im Allgemeinen 110 Tage ($\pm 5\%$)

Gemolkene Kuh/Tag
Galtkuh/Tag

CHF.....
CHF.....
CHF.....

Das Inkasso wird spätestens am _____ jedes Jahres gemacht.

Auf Basis des effektiven Aufwands der vergangenen Jahre können die Alpungskosten im Einverständnis mit der Genossenschaft angepasst werden.

Art. 25 Sömmerungsbeiträge

Die Sömmerungsbeiträge werden vollständig dem Pächter ausbezahlt, der die oben erwähnten Unterhaltsarbeiten, gemäss Art. 8 des vorliegenden Vertrags gewährleistet. Besagte Arbeiten müssen bis _____% der ausbezahlten Sömmerungsbeiträge entsprechen.

Art. 26 Subventioniert Gebäude und Einrichtungen

Der Pächter verpflichtet sich den Unterhalt der Gebäude und Einrichtungen während der ganzen Pachtdauer zu gewährleisten, wie im vorliegenden Vertrag beschrieben, auch wenn sie von der öffentlichen Hand finanziert wurden.

Art. 27 Quellschutzzone

Der Pächter verpflichtet sich bei der Bewirtschaftung die Bedingungen bzgl. Quellschutzzone zu respektieren (Siehe Anhang: Bewirtschaftungsplan).

3. Allgemeine Bestimmungen

Art. 28 Streitigkeiten

Falls Streitigkeiten über den vorliegenden Pachtvertrag entstehen, können die Parteien das kantonale Amt für Beratung und Viehwirtschaft als Schlichtungsorgan einberufen.

Art. 29 Schiedsgericht

Falls keine Einigung gefunden werden konnte, ernennt jede Partei einen Experten. Diese beiden Experten ernennen einen Schiedsrichter. Das Vorgehen findet sich in der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 – ZPO; SR 272. Gerichtsstand ist der Wohnort des Pächters.

Art. 30 Ergänzungsrecht

Die Bestimmungen des LPG gelten als Ergänzung zum vorliegenden Vertrag.

4. Anhang :Zusätzliche Vereinbarungen, Nachträge, usw. betreffend den Bestimmungen des LPG

1. Protokoll des Pachtantritts

1.1. Gebäude und Einrichtungen in gutem Zustand

1.2. Gebäude und Einrichtungen sind reparaturbedürftig

Antrittsdatum	Betrag	Unterschrift Verpächters	Unterschrift Pächter
_____	_____	_____	_____
—	—	—	—

2. Vereinbarungen betreffend Veränderungen des Pachtgegenstandes
--

2.1. Der Verpächter ermächtigt den Pächter folgende Investitionen in der Grössenordnung von bis max. CHF_____.- auf eigene Kosten zu tätigen, inklusiv Arbeit des Pächters:

2.2. Bei Pachtende, verpflichtet sich der Verpächter den Pächter für die getätigten Investitionen zu entschädigen. Die Entschädigung stellt sich aus den effektiven Kosten, inklusive Arbeit des Pächters, abzüglich der jährlichen Abschreibung von _____%, aber höchstens bis zum oben (2.1) erwähnten Betrag mit.

3. Weitere

Ort und Datum : _____

Der Verpächter : _____

Der Pächter : _____

Dieses Modell wird kostenlos zur Verfügung gestellt. Es kann je nach Benutzer und allfälligen Gesetzesänderungen nach der Niederschrift angepasst werden. Der Autor lehnt jegliche Haftung ab.

20. Mai 2011/DLW/nnr