

Pachtvertrag

Verpächter

Daniela Schweizer
Badener-Landstrasse 9a
8197 Rafz

Muster Pachtvertrag

Pächter/-in

Pächter/-in 1
Strassenname, Nr.
PLZ Ort

Pächter/-in 2
Strassenname, Nr.
PLZ Ort

Boheo Erholungsgärten

Garten Nummer:

Chüewäg 50, 8197 Rafz

Pachtbeginn/Pachtdauer

Pachtbeginn ist der **1. April 2024**. (Der Verpächter ist berechtigt, den Pachtbeginn durch schriftliche Mitteilung an die Pächter bis spätestens zum **1. Mai 2024** aufzuschieben.)

Der Vertrag wird auf 5 Jahre abgeschlossen und verlängert sich anschliessend automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, soweit er nicht von einer Partei gekündigt wird.

Kündigung

Kündigungstermine: Erstmals 5 Jahre nach Pachtbeginn, anschliessend jährlich auf diesen Tag hin.
Kündigungsfrist: 6 Monate

Die Kündigung durch den Pächter sowie auch durch den Verpächter hat mit Einschreibebrief zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt. Ist der Pachtvertrag auf mehrere Pächter abgeschlossen, so ist die Kündigung zwingend durch sämtliche Pächter zu unterzeichnen.

Wünscht der Pächter das Pachtobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine vorzeitig zurückzugeben, so haftet er für den Pachtzins, die Nebenkosten und die übrigen Pächterpflichten (inkl. Gartenunterhalt) bis zur Weiterverpachtung, längstens aber bis zum nächsten vertraglich möglichen Kündigungstermin.

Der Pächter kann nur ausserterminlich aus dem Pachtverhältnis entlassen werden, wenn er dem Verpächter einen zumutbaren neuen Pächter vorschlägt, welcher zahlungsfähig und bereit ist, den Pachtvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Dabei ist dem Verpächter genügend Zeit, in der Regel 30 Tage, für die üblichen Abklärungen einzuräumen. Eine ausserterminliche Auflösung des Pachtverhältnisses auf Ende Dezember ist jedoch ausgeschlossen.

Pachtobjekt/Pachtzins / Gebrauchszwecke / Nebenkosten

Pachtobjekt / Pachtzins

Garten Nr.	Fläche ca. m2	Pachtzins CHF pro Jahr
Total Nettopachtzins		
Neben-/Betriebskosten Akonto (40CHF/Monat)		480
Total Bruttopachtzins		

Der Pachtzins ist jährlich im Voraus auf das Datum des Pachtbeginns hin zahlbar. Bei Überschreitung der Zahlungsfrist schuldet der Pächter automatisch, d.h. auch ohne Mahnung, Verzugszins zu 5%. Der Verpächter ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Pachtzinszahlungen dem Pächter in Rechnung zu stellen.

Allfällige Abweichungen bezüglich des Flächenmasses bleiben ohne Auswirkungen auf den Pachtzins.

Bei mehreren Pächtern haftet jeder Pächter solidarisch für den Pachtzins sowie alle weiteren Verbindlichkeiten aus dem vorliegenden Vertrag.

Benützungsart / Benutzungspflicht / Anlagen zur Mitbenutzung

Das Pachtobjekt wird als Familien- bzw. Erholungsgarten genutzt. Eine Nutzung zu anderen Zwecken (etwa zu Wohn- oder Geschäftszwecken) ist unzulässig. Der Garten verfügt über einen Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss. Sanitäre Anlagen, Veloabstellplätze und Parkplätze stehen zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Neben- und Betriebskosten

Zusätzlich zum Nettopachtzins werden die nachfolgenden Neben- und Betriebskosten separat in Rechnung gestellt:

Wasser, Abwasser und Stromverbrauch auf der gepachteten Fläche; Allgemeinstrom ; Heiz- und Warmwasserkosten; Kosten und Gebühren für Wasserverbrauch und Abwasserentsorgung inkl. Wartung der Kanalisation und Wasserentsorgungsanlagen, Präventivspülungen Kanalisation sowie Zu-/Ablaufleitungen; Hauswartung/Reinigungspersonal inkl. Sozialleistungen, Reinigung gemeinschaftliche/sanitäre Anlagen, Betriebsmaterial (z.B. Benzin für Rasenmäher, Reinigungsmittel etc.); Gartenpflege allgemeine Flächen; Kehrrechtgebühren; Betriebskehrrecht; Containerreinigung; Betriebs- und Wartungskosten (Serviceabonnemente) technische Anlagen; Betriebs- und Wartungskosten (Serviceabonnemente) der Feuerlöschgeräte; Versicherungsprämien, insbesondere für die Gebäudeversicherung.

Die einzelnen Nebenkosten werden nach deren effektiven, individuellen Verbrauch aufgeteilt. Sofern der effektive, individuelle Verbrauch nicht ermittelt werden kann, werden die einzelnen Nebenkosten anteilig auf die Anzahl der erschlossenen Gärten aufgeteilt.

Für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung kann ein Verwaltungshonorar in Höhe von 3% zzgl. MWST des Abrechnungsbetrages in Rechnung gestellt werden.

Stichtag der Nebenkostenabrechnung: 30. Juni

Beanstandungen zur Nebenkostenabrechnung sind vom Verpächter innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt schriftlich beim Verpächter geltend zu machen.

Verlässt der Pächter während der Rechnungsperiode das Pachtobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung. Er erhält die nach branchenüblichen Usanzen pro Rata erstellte Abrechnung nach dem vertraglich vereinbarten Abrechnungstichtag.

Depot

Der Pächter schuldet ein Depot von CHF 700, welches als Sicherheit für sämtliche Ansprüche des Verpächters aus dem Pachtverhältnis dient und wird fällig bei Vertragsabschluss. Das Depot wird nicht angelegt und erwirtschaftet keinen Zins. Sofern der Verpächter keine Ansprüche gegen den Pächter hat, ist das Depot bei Vertragsende zurückzuerstatten.

Weitere Bestimmungen

1. Übergabe

Der Verpächter übergibt dem Pächter zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag erwähnte Pachtobjekt in gebrauchsfähigem und ordentlichem Zustand.

Anlässlich der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Nachträglich festgestellte Mängel hat der Pächter **innert 14 Tagen** ab der Übergabe dem Verpächter schriftlich anzuzeigen. Unterbleiben entsprechende Anzeigen, wird angenommen, die Pachtsache sei in protokolliertem Zustand übergeben worden.

2. Zutrittsmedien

Bei Pachtantritt wird ein Verzeichnis der ausgehändigten Zutrittsmedien (Schlüssel, Zutrittscodes, Badges, etc.) zu den allgemeinen Flächen erstellt. Zusätzliche Medien dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters angefertigt werden und sind diesem beim Auszug ohne Entschädigung zu überlassen. Im Verlauf der Pachtdauer abhandengekommene Zutrittsmedien sind vom Pächter spätestens auf Ende der Pachtdauer auf seine Kosten zu ersetzen.

3. Gebrauch der Pachtsache

Der Pächter gebraucht die Pachtsache ausschliesslich zum vertraglich vereinbarten Zweck als Familien- bzw. Erholungsgarten. Die Nutzung der Parzelle zu Wohn- oder Geschäftszwecken ist nicht gestattet. Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtobjekt in Ordnung zu halten, den Erhalt der Bodenfruchtbarkeit sicherzustellen und auf die übrigen Pächter auf dem Areal Rücksicht zu nehmen.

4. Winterbetrieb ca. November - März

Die Wasserversorgung auf dem Garten wird über Winter abgestellt und die Rohre entleert, um Schäden durch Frost zu vermeiden. Die Wiederinbetriebnahme im Frühjahr wird den Temperaturen angepasst. Zu jeder Jahreszeit steht beim Betriebsgebäude ein winterfester Aussenwasseranschluss zur Verfügung. Es erfolgt im Winter keine Schneeräumung. Die WC-Anlagen stehen in reduziertem Umfang ganzjährig zur Verfügung.

5. Bauten und Anlagen auf der Gartenparzelle

Für Bauten und Einrichtungen auf den Gartenparzellen gelten die gesetzlichen Vorgaben sowie die Gartenordnung. Der Pächter ist als Besitzer der Bauten und Einrichtungen für deren Unterhalt verantwortlich. Bei nicht gemäss der Gartenordnung oder den gesetzlichen Vorgaben ausgeführten oder nicht ordentlich unterhaltenen Bauten und Einrichtungen kann der Verpächter dem Pächter schriftlich eine angemessene Frist zur Instandsetzung oder Entfernung der Bauten und Einrichtungen ansetzen. Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist kann der Verpächter die Bauten und Anlagen ersatzvornahmeweise auf Kosten des Pächters instand setzen oder entfernen lassen. Schwere Zuwiderhandlung gegen diese Vorgaben oder gegen Anweisung des Verpächters oder seinen Vertretern können mit fristloser Kündigung des Pachtvertrages geahndet werden.

Die Versiegelung von Flächen ist nicht gestattet.

Der Arealzaun wird durch den Verpächter unterhalten und muss zugänglich bleiben.

6. Versorgungspunkte Strom/Wasser/Abwasser

Die Versorgungspunkte für Strom/Wasser/Abwasser auf der Parzelle werden durch den Verpächter unterhalten und Anpassungen oder Modifikationen durch den Pächter sind nicht gestattet. Fest verbaute Anschlüsse an die Versorgungspunkte dürfen in Absprache mit dem Verpächter und mit Auflagen erstellt werden. Die gesetzlichen Vorgaben und Nachweise sind einzuhalten bzw. dem Verpächter einzureichen.

7. Änderungen durch den Pächter

Erneuerungen und Änderungen auf und an der Pachtsache bedürfen vorgängig der schriftlichen Zustimmung des Verpächters und ggf. der Gemeinde. Dasselbe gilt für das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen, Parabolspiegel, u.ä.) sowie die Änderungen bestehender Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Vorrichtungen.

8. Besichtigungs- und Zutrittsrecht des Verpächters

Der Verpächter oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter **48-stündiger Voranzeige** Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen, Renovationen und Ablesung von Zählerständen notwendig sind. Die Besichtigungen sind auf das Notwendige zu beschränken. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Verpächter das Pachtgrundstück auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

9. Tierhaltung

Das Halten von Tieren ist auf dem Areal nicht gestattet. Hunde, die den Pächter oder Besucher begleiten sind gestattet, sind jedoch ausserhalb der eigenen Gartenparzelle an der Leine zu führen.

10. Unterpacht

Die Unterpacht ist nicht gestattet. Der Verpächter kann die Unterpacht in Ausnahmefällen (Auslandaufenthalt, Abwesenheit aufgrund Krankheit, etc.) bewilligen. Die Unterpacht darf erst angetreten werden, wenn die schriftliche Zustimmung des Verpächters vorliegt.

Der Pächter hat dem Verpächter vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Unterpächters bekanntzugeben. Dem Verpächter ist nach Zustandekommen des Unterpachtvertrages eine Kopie zuzustellen. Änderungen dieser Konditionen während der Vertragsdauer sind dem Verpächter unverzüglich mitzuteilen.

Der Pächter haftet dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Verpächter kann den Unterpächter unmittelbar dazu anhalten.

11. Pachtzinsanpassungen und andere Vertragsänderungen

Der Verpächter kann den Pachtzins während der fünfjährigen Pachtdauer einseitig an die Teuerung anpassen. Als Basis gilt nachfolgender LIK. Bei einer automatischen Verlängerung der Pachtdauer um ein Jahr (vgl. S. 1 oben) kann der Pachtzins jederzeit auf den nächsten Kündigungstermin hin angepasst werden. Der vereinbarte Basispachtzins stellt einen Mindestpachtzins dar, welcher auch bei einer Senkung des LIK nicht unterschritten wird.

Indexstand 104.0 Punkte (April 2023) (Basis 12.2010 = 100 Punkte)
Pachtzinserhöhungen für Mehrleistungen des Verpächters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden.

Anpassungen des Pachtzinses sind dem Pächter unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf einen Monatsersten in schriftlicher Form zu eröffnen.

12. Rückgabe des Pachtobjektes

Bei Rückgabe des Pachtobjektes ist der ursprüngliche Zustand wie bei Pachtantritt wiederherzustellen. Als ursprünglicher Zustand gilt die Parzelle als Wiese ohne jegliche Bepflanzung oder Bebauung. Ist der neue Pächter bekannt, kann dieser vorbehaltenlich der Zustimmung des Verpächters Bauten, Anlagen und Bepflanzung übernehmen. Die detaillierte Vereinbarung und Preisfestlegung ist Sache der Pächter und ist dem Verpächter mitzuteilen. Bestehende Bauten, welche der Gartenordnung oder den gesetzlichen Vorgaben widersprechen, müssen in jedem Fall vor Pachtende durch den bestehenden Pächter entfernt oder angepasst werden.

Die Rückgabe Pachtobjektes erfolgt mit allen Zutrittsmedien nach Ortsgebrauch jedoch spätestens am Tag nach Beendigung der Pacht um 12.00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu geschehen.

Bei der Rückgabe der Pachtsache erstellen Pächter und Verpächter eine Rückgabeprotokoll, in welchem der Zustand der Pachtsache festgehalten wird. Allfällige Bauten, Anlagen und Bepflanzungen, welche vom Nachpächter übernommen werden, werden im Protokoll entsprechend festgehalten.

13. Digitales Übernahme-/Rückgabeprotokoll

Der Pächter ist damit einverstanden, dass das Übernahme- resp. Rückgabeprotokoll in digitaler Form erstellt werden kann. Hierbei wird das Protokoll digital unterzeichnet und im Anschluss per E-Mail dem Pächter zugestellt.

14. Nutzungsänderung

Nutzungsänderungen welche vom Vertrag, den Vorgaben in der Bau- und Zonenordnung sowie der Gartenordnung abweichen sind nicht gestattet.

15. Versicherung/Haftung

Der Pächter ist verpflichtet, das Gartenhaus im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu versichern.

Sollten gewisse Versicherungen nur durch den Verpächter abgeschlossen werden können, werden die entsprechenden Prämien den Pächtern weiterverrechnet.

Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl, Unfall, Haftpflicht etc.) des Pachtobjektes und den darauf erstellten Bauten und Anlagen ist der Pächter verantwortlich.

Für Unfälle auf dem Areal oder der Parzelle sowie Schäden an eingebrachten Sachen durch den Pächter (Gartenhäuser, Spielgeräte, Pergola, Auto, usw.) lehnt der Verpächter jede Haftung ab. Der Pächter ist für die entsprechenden Versicherungen selbst verantwortlich.

16. Zustelladresse

Als Zustelladresse für alle Pächter gilt der Wohnort gemäss Pachtvertrag. Adressänderungen sind dem Verpächter mitzuteilen.

17. Verletzung Pachtvertrag/Nutzungsordnung, Zahlungsverzug

Dieser Vertrag ist mit der beiliegenden Gartenordnung ergänzt, welche als integrierender Bestandteil gilt. Werden Pachtvertrag und/oder Gartenordnung schwer oder wiederholt verletzt oder bleibt eine schriftliche Mahnung innerhalb der vom Verpächter angesetzten Frist erfolglos, so kann dies zu einer Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gemäss OR 285 führen.

Ist der Pächter mit Zahlungen von Pachtzins oder Nebenkosten im Verzug und verstreicht die vom Verpächter angesetzten schriftliche Zahlungsfrist kann dies zu einer fristlosen Kündigung gemäss OR 282 führen.

18. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Es ist schweizerisches Recht anwendbar. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gepachteten Sache ausschliesslicher Gerichtsstand.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt und enthält zusammen mit der beiliegenden Gartenordnung alle getroffenen Abmachungen. Jede Änderung oder Ergänzung derselben, inklusiv der vorliegenden Bestimmung, bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der Vertrag erhält erst Gültigkeit, wenn beide Vertragspartner unterzeichnet haben.

Bemerkungen:

.....

Ort, Datum:

Ort, Datum:

.....

.....

Pächter/-in 1

Verpächter

.....

.....

Pächter/-in 2

.....