

PACHTVERTRAG

für Sömmerungsweiden

Der Pachtvertrag stützt sich auf das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (Landwirtschaftliches Pachtgesetz, LPG; SR 211.213.2) Für alle hier nicht geregelten Details ist das Landwirtschaftliche Pachtgesetz anzuwenden.

Sömmerungsbetrieb

Name	Alp Sut
In der Gemeinde	Rhazüns

Verpächterin

Name	Gemeinde Rhazüns
Adresse (Vertretung)	Via Suro 2 7403 Rhazüns
Tel / E-Mail (Vertretung)	081 650 22 22 info@rhaeuens.ch

Pächter

Name	
Adresse	
Name (Vertretung)	
Adresse (Vertretung)	
Tel / E-Mail (Vertretung)	

1. PACTGEGENSTAND

1.1. Gebäude / Anlagen

Bezeichnung Gebäude / Anlagen	GVG-Nr.	Koordinaten
Alphütte Alp Sut (Grundstücknummer 2002)	2002A-A	2'749'315, 1'181'275

1.2. Weiden

Name der Weide / Alp	Betriebsnummer	Verfügter Normalbesatz
Alpweiden auf Grundstück 2002 gemäss Plan.	3723/1/2002	80.8830 NST

1.3. Nicht Bestandteil dieses Pachtvertrags sind folgende Objekte:

- Ehemaliger Schweinestall (2'749'294, 1'181'303)

2. ABSICHT DER VERPÄCHTERIN

Die Gemeinde Rhäzüns verpachtet die Alp Sut mit dem Ziel, die landwirtschaftlichen Betriebe der Gemeinde nachhaltig zu unterstützen und deren Entwicklung zu fördern. Gleichzeitig dient die Verpachtung dazu, die fachgerechte Pflege und Bewirtschaftung der Alp sicherzustellen. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem Erhalt und der Pflege des wertvollen Kulturlandes sowie der Förderung einer nachhaltigen Nutzung im Einklang mit Natur und Landschaft.

Ein zentraler Bestandteil der Bewirtschaftung ist der sorgfältige und verantwortungsbewusste Umgang mit den natürlichen Ressourcen, insbesondere mit Wasser. Durch eine gezielte und kontinuierliche Weidpflege soll der Ausbreitung von Wald, Verbuschung, Unkraut sowie Neophyten entgegengewirkt werden. Gepflegte Weiden leisten zudem einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und erhalten die Alp als attraktives Naherholungsgebiet für Wanderer und Biker.

Darüber hinaus sind der Schutz und das Wohl der Tiere von grundlegender Bedeutung und bei der Bewirtschaftung jederzeit sicherzustellen. Die nachhaltige, sorgfältige und verantwortungsbewusste Nutzung der Alp bildet die Grundlage für deren langfristigen Erhalt und eine positive Entwicklung.

Nicht zuletzt wird Wert auf eine gute Zusammenarbeit zwischen Pächter und Gemeinde gelegt. Diese soll geprägt sein von Offenheit, Verlässlichkeit und Ehrlichkeit. Durch eine verantwortungsvolle Bewirtschaftung wird gewährleistet, dass die Alp stets einen gepflegten und positiven Gesamteindruck vermittelt.

3. PACHTBEGINN / PACHTENDE

3.1. Pachtbeginn

Die Pacht beginnt am **01. Januar 2027** und dauert erstmals **sechs** Jahre.

Sie ist somit frühestens kündbar auf den **31. Dezember 2032**

Die Pachtdauer beträgt mindestens 6 Jahre. Eine kürzere Pachtdauer ist möglich, wenn beim Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Graubünden, Grabenstrasse 8, 7001 Chur, eine Bewilligung eingeholt wird (Art. 7 LPG).

3.2. Pachtfortsetzung

Wird die Pacht von keiner Partei gekündigt, so erneuert sich der Pachtvertrag stillschweigend um weitere **sechs** Jahre.

Die Fortsetzungsdauer beträgt mindestens 6 Jahre. Eine kürzere Fortsetzung ist möglich, wenn sie vom Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Graubünden genehmigt ist (Art. 8 LPG).

3.3. Kündigung

Die Kündigungsfrist beträgt **ein** Jahr. Die Kündigung muss schriftlich, spätestens am Tag vor der Kündigungsfrist, im Besitze der anderen Partei sein.

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

3.4. Pachtzins

Der jährliche Pachtzins für den Pachtgegenstand beträgt pauschal **Fr. 5500**. In Worten fünftausendfünfhundert Franken.

Die Zahlung erfolgt jeweils für das aktuelle Jahr und ist im November fällig. Sie wird durch die Verpächterin in Rechnung gestellt.

Gegen einen überhöhten Pachtzins können der Gemeindevorstand oder das kantonale Grundbuchinspektorat und Handelsregister Einsprache erheben. Die Einsprache ist an das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Graubünden einzureichen. (Art. 6 kantonale Landwirtschaftsverordnung (kLwV; 910.050)).

3.5. Beiträge

Die Beiträge des Bundes gemäss Direktzahlungsverordnung (DZV) wie Sömmerungsbeiträge, Biodiversitätsbeiträge und Landschaftsqualitätsbeiträge stehen vollumfänglich dem Pächter zu. Werden Landschaftsqualitätsbeiträge ausdrücklich für Arbeiten ausgerichtet, welche von der Verpächterin ausgeführt werden, so stehen diese Beiträge der Verpächterin zu.

3.6. Übergabe des Pachtgegenstandes

Beim Pachtantritt wird das ganze Pachtobjekt besichtigt und vorhandene Mängel behoben oder schriftlich festgehalten. Zusätzlich werden der Weide- und Brunnenzustand fotografisch dokumentiert.

Für das vorhandene Inventar, Gerätschaften und Vorräte wird beim Pachtantritt eine Inventarliste erstellt.

Veränderungen am Pachtgegenstand, die eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht mehr erlauben, darf der Pächter nur mit vorgängiger Zustimmung der Verpächterin vornehmen. Bei einer Auflösung der Pacht ist beim Pachtgegenstand die natürliche Alterung zu berücksichtigen.

3.7. Delegation an Gemeindebetriebe

Die Verpächterin kann die operative Leitung der Massnahmen an die Gemeindebetriebe delegieren.

4. GEBÄUDE / ANLAGEN

4.1. Unterhalt / Hauptreparaturen

Die Verpächterin ist dafür besorgt, dass Gebäude und Einrichtungen so zur Verfügung stehen, dass eine fachgerechte Nutzung des Pachtgegenstandes möglich ist.

Der ordentliche Unterhalt ist Sache des Pächters. Er verpflichtet sich, die notwendigen Reparaturen rechtzeitig und sorgfältig auszuführen. Dazu gehören unter anderem: Auswechseln von Lägerbrettern, Ersetzen von Fensterscheiben, Dachziegeln, Unterhalt der Wasserversorgung, Öffnen verstopfter Leitungen, Boilerentkalkungen, Kaminfegerarbeiten. Das Material stellt die Verpächterin. Für Arbeiten, an denen sich die Verpächterin finanziell beteiligen muss, ist von dieser vorgängig die Zustimmung einzuholen.

Hauptreparaturen an Gebäuden und Anlagen hat die Verpächterin innert nützlicher Frist auf ihre Kosten auszuführen. Dazu gehören unter anderem: Die Instandhaltung von Fundamenten, Mauern, Dächern, Kamin, Dachrinnen, Blitzschutz, Einwandungen, Feuerungseinrichtungen, Wasserversorgung oder festen Einrichtungen.

4.2. Investitionen

Die Investitionskosten werden, nach Abzug allfälliger Bundes- und Kantonsbeiträge sowie Beiträge Dritter, von der Verpächterin getragen. Der Pächter hat die Möglichkeit, Gesuche um Beiträge Dritter bei Institutionen einzureichen. Allfällige Beiträge Dritter werden vom Pächter an die Investitionskosten beigesteuert.

4.3. Betriebskosten

Allgemeine Betriebskosten für Gebäude und Anlagen, sowie Energiekosten, Telefon, Heizmaterial, Kaminfeger, Gas, Service, usw. sind Sache des Pächters.

4.4. Versicherungen

Die Gebäudeversicherung ist Sache der Verpächterin. Das gleiche gilt für Liegenschafts- und Vermögenssteuern. Zur allgemeinen Absicherung muss der Pächter eine Betriebshaftpflichtversicherung abschliessen. Die Verpächterin lehnt jegliche Schadenersatzforderungen ab.

4.5. Zäune

Die Erstellung und Instandhaltung der festen Grenzzäune und Zäune der Wald-/Weidetrennung gemäss Plan (Anhang) sind Sache der Verpächterin.

Bei Beschädigungen während des Weideganges ist der Pächter für die Reparatur zuständig. Die Wald-/Weide- und die Quellschutzzäune müssen durch den Pächter zusätzlich durch einen elektrischen Zaun geschützt werden.

Die Erstellung und Instandhaltung der übrigen Zäune und Aufwendungen für Draht, Isolatoren, und Pfähle sind Sache des Pächters.

Landwirte und Alppersonal sind aufgefordert keine Isolatoren, Nägel und dergleichen an Bäumen zu montieren.

Mit geeigneten Massnahmen (z. B. Auszäunen, Warnhinweise) ist auf den offiziell eingetragenen Wander- und Bikerouten ein Nutzungskonflikt zwischen Rindvieh und Drittpersonen wo möglich zu vermeiden. Ist ein Nutzungskonflikt unvermeidlich ist nach gesetzlichen Vorlagen richtig zu signalisieren und beschriften. Die Alpstrasse ist auszuzäunen.

5. WEIDENUTZUNG

Die Nutzung der Sömmerungsweiden ist heute weitgehend in der Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13) und im Gemeindegesetz (BR 175.050) geregelt. Diese und andere übergeordnete Gesetze und Vereinbarungen (Gewässerschutzgesetz, Tierschutz, Gemeindegesetzgebung, NHG-Flächen, Wald-Weideausscheidung usw.) sind einzuhalten. Der ordentliche Sömmerungsbetrieb hat Vorrang auf die Nutzung des Pachtobjekts.

5.1. Unterpacht

Eine Unterpacht der Weiden bedarf der Zustimmung der Verpächterin. Die Annahme von fremdem Sömmerungsvieh ist erlaubt, wobei ein Vorrecht der Einheimischen gemäss Art. 45 des kantonalen Gemeindegesetzes zu gewähren ist. Eine Vermietung der Gebäude ausserhalb der Alpzeit ist nicht gestattet.

5.2. Besatz

Die Bestossung der einzelnen Sömmerungsweiden entspricht dem aktuell verfügbaren Normalbesatz. Eine Anpassung des Normalbesatzes kann anhand einer Bewirtschaftungsplanung erfolgen. Eine Erhöhung der festgelegten Normalbestösse ist mit der Verpächterin abzusprechen.

Die Bestossung und –entladung sowie das Weideregime werden vom Pächter, in Übereinstimmung mit dem Beweidungskonzept, bestimmt.

Die Gattung der gesömmerten Tiere liegt im Entscheid des Pächters. Bei der Auswahl ist sicherzustellen, dass keine Frassschäden entstehen; Ziegen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Der Höchstbesatz wurde vom Amt für Landwirtschaft und Geoinformation festgelegt. Eine Erhöhung ist dem Amt zur Genehmigung einzureichen. Wird eine Erhöhung des Besatzes während der Pachtperiode bewilligt, kann der Pachtzins entsprechend angepasst werden (Art. 11 LPG). Festsetzung des Normalbesatzes (Art. 41 DZV).

5.3. Weidepflege

Der Pächter verpflichtet sich, die Weiden in fachkundiger Weise zu bewirtschaften, zu pflegen oder durch geeignete Massnahmen wiederherzustellen. Dazu wird vom Pächter vor Pachtbeginn eine Bewirtschaftungsplanung, ein Weide- sowie ein Reutungskonzept erstellt und durch die Verpächterin freigegeben. Danach folgt der Pächter dieser Planung. Die Umsetzung wird jährlich mit der Verpächterin vorbesprochen und durch diese kontrolliert.

In der Art der Nutzung (Weideeinteilung, Koppelwechsel, usw.) ist der Pächter frei.

Entschädigungen für Einschränkungen der Nutzung (Naturschutz, Moorschutz usw.) oder Ertragsausfallentschädigungen stehen dem Pächter zu. Entschädigungen für Durchleitungsrechte stehen der Verpächterin zu.

5.4. Düngung

Die Düngung der Weideflächen muss auf eine ausgewogene und artenreiche Zusammensetzung der Pflanzbestände und auf eine massvolle und abgestufte Nutzung ausgerichtet sein. Stickstoffhaltige Mineraldünger und alpfernde flüssige Dünger dürfen nicht ausgetragen werden. Für die Zufuhr alpfernder Dünger ist eine Bewilligung des Kantons erforderlich.

Die zuständige kantonale Fachstelle kann die Zufuhr von alpfernden Düngern bewilligen. (Art. 30 DZV).

5.5. Unkrautbekämpfung

Die Ausbreitung des Unkrautes ist zu verhindern. Invasive Neophyten sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Herbizide dürfen zur Einzelstockbehandlung eingesetzt werden. Flächenbehandlungen dürfen nur im Rahmen eines Sanierungsplans vorgenommen werden.

Flächenbehandlungen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle (Art. 32 DZV).

6. BESONDERE RECHTE

6.1. Zufahrt

Der Pächter darf die vorhandenen Zufahrten unentgeltlich benutzen. Kosten für weitere Fahrbewilligungen gehen zu Lasten des Pächters.

Beim Befahren der Strassen ist auf Mensch, Tier und Umwelt Rücksicht zu nehmen.

Der direkte Unterhalt der Strasse bis zum Stafel ist Sache der Verpächterin. Dazu gehören das Einkieseln, Erstellen von Querbeslägen, Gattern, usw.

Die Reinigung der Querabschläge ab Alpgrenze übernimmt der Pächter. Der Unterhalt der alpinternen Vieh- und Düngewegen ist Sache des Pächters. Ebenso ist der Böschungsunterhalt sicherzustellen. Die einwachsenden Gräser und Stauden sind laufend zurückzuschneiden und der Bankettstreifen ist auszumähen.

6.2. Holzbezüge

Der Pächter kann, nach Rücksprache mit der Verpächterin, unentgeltlich Brennholz für das Alpbäude aus dem Wald beziehen. Dieses Holzbezüge dürfen ausschliesslich aus liegendem oder stehendem, abgestorbenem oder durch Kalamitäten befallenem Holz bestehen. Das Aufrüsten ist Sache des Pächters. Für ausserordentliche Holzbezüge ist die Verpächterin zu orientieren.

6.3. Wasserversorgung

Der Pächter hat das Recht, die auf der Alp entspringenden Quellen und Bäche für die alpwirtschaftlichen Bedürfnisse frei zu nutzen. Das Erstellen der eigentlichen Wasserversorgung (Quellfassungen, Reservoirs, Leitungen, Brunnen) ist Sache der Verpächterin. Der eigentliche Unterhalt, die Reinigung und Einwinterung ist Sache des Pächters. Der Pächter hat verordnete Schutzmassnahmen der Quellen (Auszäunung von Schutzzonen usw.) umzusetzen. Die Kosten für gesetzlich vorgeschriebene Wasserproben gehen zu Lasten des Pächters. Der Pächter sorgt für einen haushälterischen Umgang mit dem Wasser und instruiert das Alppersonal entsprechend.

Brunnen/Reservoir

Das Einstellen des Wassers im Frühling sowie das Abstellen, das Entleeren und die Reinigung der Brunnen und des Reservoirs im Herbst, ist Sache des Pächters. Die Standorte der mobilen Wassertröge sind mit der Verpächterin abzusprechen. Die beiden Reservoirs sind durch den Pächter periodisch zu kontrollieren.

6.4. Schneeflucht

Schneeflucht ist überall im Pachtgebiet genügend vorhanden.

7. BESONDERE PFLICHTEN

7.1. Inspektion

Der Pächter verpflichtet sich, die Alp ordentlich zu nutzen und zu pflegen. An einer gemeinsamen Begehung wird jährlich eine Inspektion vorgenommen und die nötigen Verbesserungen besprochen. An dieser Begehung soll die Verpächterin allfällige Kritik an der Bewirtschaftung vorbringen. Die Einberufung der Inspektion obliegt der Verpächterin.

Werden angeordnete Verbesserungen bis zur nächsten Inspektion nicht vollständig und fachlich korrekt umgesetzt, so darf die Verpächterin die Aufgaben an Dritte übertragen. Die daraus entstehenden Kosten gehen vollständig zu Lasten des Pächters.

7.2. Rapportierung

Der Pächter erledigt die verlangte Rapportierung an die entsprechenden Stellen (Sömmerungsbeiträge, Tierverkehrsdatenbank, Fremdvieh, Milchrapporte, usw.). Beobachtungen über Zustand der Gebäude, Weiden, Zäune und Wälder sind umgehend der Verpächterin zu melden.

7.3. Verfahren und Rechtsmittel

a) Verwaltungsbehörde

Das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Graubünden ist die zuständige Behörde (Art. 5 kantonale Landwirtschaftsverordnung (kLwV; BR 910.050)

- für Bewilligungen einer kürzeren Pachtdauer und/oder -fortsetzung
- für Feststellungsverfügungen nach Art. 49 LPG den Vollzug der Direktzahlungsverordnung

Das Grundbuchinspektorat und Handelsregister ist die zuständige Behörde (Art. 6 kLwV)

- für Einsprachen gegen den Pachtzins

b) Richterliche Behörden

Für zivilrechtliche Pachtstreitigkeiten gelten die Vorschriften der Zivilprozessordnung (Art. 7 kLwV)

8. ANHANG

- Plan Alpgebiet Alp Sut mit Wald-Weide Ausscheidung

Ort:

Datum:

Die Verpächterin:

.....

.....

.....

.....

Ort:

Datum:

Der Pächter:

.....

.....

.....

ENTWURF