

Volkswirtschaft und Inneres
Landwirtschaft
 Zwinglistrasse 6
 8750 Glarus

Interpretationshilfe zu den Zuständigkeiten im Pachtverhältnis

gemäss Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2)

Beilage: Pflichten des Pächters und des Verpächters gemäss Kommentar zum LPG vom 21. Okt. 2015

Aufgabe / Tätigkeit	zuständig	LPG	Ergänzungen und Hinweise
(Ersatz-) Investitionen Alpgebäude	Eigentümer	Art. 22 Abs. 1	Hütten, Ställe und andere Ökonomiegebäude nach gängigem Standard
(Ersatz-) Investitionen Alperschliessung	Eigentümer		PWI (Periodische Wiederinstandstellung) Strukturverbesserungsmassnahmen alle 10 Jahre möglich
(Ersatz-) Investitionen Wasserfassung, Zuleitungen	Eigentümer		Der Eigentümer stellt sicher, dass die Alpgebäude mit Wasser versorgt sind.
Investitionen Einrichtung Hütte	Eigentümer		nach gängigem Standard
Investitionen Technische Einrichtungen Ställe	Eigentümer		Stalleinrichtungen (Melkanlagen, Tränkebecken, Gummimatten, etc.) nach gängigem Standard.
Investitionen Vorplätze Ställe	Eigentümer		nach gängigem Standard
Investitionen Viehtriebwege	Eigentümer		nach gängigem Standard
Investitionen Wasserversorgung der Weiden	Eigentümer		Leitungen und Brunnenröge nach gängigem Standard
(Ersatz-) Investitionen Milchverarbeitung	Eigentümer		nach gängigem Standard

Aufgabe / Tätigkeit	zuständig	LPG	Ergänzungen und Hinweise
Gebäude: Hauptreparaturen und Lieferung von Material für den ordentlichen Unterhalt	Eigentümer	Art. 22 Abs. 1	Der Verpächter ist verpflichtet, Hauptreparaturen am Pachtgegenstand auf seine Kosten auszuführen. Hauptreparaturen dienen der langfristigen Werterhaltung. Der Pächter ist berechtigt, notwendige Hauptreparaturen selber auszuführen, wenn der Verpächter sie auf Anzeige hin nicht innert nützlicher Frist vorgenommen und seine Verpflichtungen hierzu nicht bestritten hat. Er kann spätestens bei Beendigung der Pacht hierfür Entschädigung verlangen. Betriebsvergrößerungen oder technische Verbesserungen muss der Eigentümer nicht mittragen. Nachfolgende Aufgaben gehören zur Zuständigkeit des Eigentümers: 1. Instandhaltung von Fundamenten, Mauern, Dächern, Kamin, Feuerungseinrichtungen, der Ersatz von Stallböden, Mauerwerkverputz, Türen und Fenstern 2. Auswechseln von Balken 3. Erneuerung der Wasserleitungen, Brunnen, Dachrinnen, elektrischen Leitungen, Jauchegruben oder Silos 4. Investitionen für die Einhaltung der Vorschriften des Tier- und Gewässerschutzgesetzes.
Erschliessung: Basiserschliessung periodischer Unterhalt	Eigentümer	Art. 22 Abs. 1	Grössere Investitionen, Reparaturen von Kunstbauten, Ersetzen von Querrinnen und Durchlässen etc. (Ist auch im Rahmen eines PWI über Zusatzbeiträge möglich).
Erschliessung: Basiserschliessung laufender Unterhalt	Eigentümer		Bis zu einem definierten Punkt (z. B. Ende der Waldstrasse, Anfang/Ende des Alpgebietes, Kreuzung etc.)
Erschliessung: Alp (Stafel) periodischer Unterhalt	Eigentümer		Grössere Investitionen, Reparaturen von Kunstbauten, Ersetzen von Querrinnen und Durchlässen etc.
Service an Seilbahnen	Eigentümer		Servicerapporte aufbewahren. Ausnahmeregelungen bei einfachen Bahnen.
Versicherung (Gebäude)	Eigentümer		Das gleiche gilt für Liegenschafts- und Vermögenssteuern
Vermietung von Gebäuden während des Winterhalbjahres	Eigentümer		Die Ertragswertschätzung bezieht sich auf das Sommerhalbjahr. Die Gebäude können deshalb im Winter durch den Eigentümer vermietet werden. Die Übergaben müssen vereinbart und protokolliert werden.

Aufgabe / Tätigkeit	zuständig	LPG	Ergänzungen und Hinweise
Gebäude: laufender Unterhalt	Pächter	Art. 22 Abs. 3	<p>Der Pächter ist verpflichtet, auf seine Kosten für den ordentlichen Unterhalt des Pachtgegenstandes zu sorgen. Normale Unterhaltsarbeiten sind Sache des Pächters und führen bei Beendigung der Pacht nicht zu Entschädigungen. Für Arbeiten, an denen sich der Eigentümer finanziell beteiligen muss, ist dieser vorgängig zu informieren.</p> <p>Nachfolgende Aufgaben gehören in die Zuständigkeit des Pächters:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kleinere Reparaturen nach Ortsgebrauch vorzunehmen, insbesondere den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Stege, Gräben, Dämme, Zäune, Dächer oder Wasserleitungen. 2. Periodische Serviceleistungen wie Boilerentkalkungen, Melkmaschienservice, Weisseln von Ställen, der Ersatz von einzelnen Ziegeln, das Auswechseln der Lägerbretter. 3. Die Behebung kleinerer Defekte an Wasserleitungen, elektrischen Installationen und Motoren. 4. Der Ersatz von Fensterscheiben und Selbsttränkebecken. 5. Das Flicken von festen Weidezäunen. 6. Das Reinigen und Abdichten der Abläufe. 7. Das Offenhalten der Gräben oder das Öffnen verstopfter Leitungen.
Erschliessung: Alp (Stafel) laufender Unterhalt	Pächter	Art. 22 Abs. 3	Ab festgelegtem Punkt der Erschliessung (wird im Alpnutzungsplan bezeichnet).
Unterhalt Viehtriebweg	Pächter		Entwässerung, insbesondere nach dem Weidegang, sicherstellen, Kunstbauten unterhalten und natürliche Gräben öffnen.
Unterhalt Wanderwege (bei Beeinträchtigung durch Weidegang)	Pächter		Der Unterhalt der Wege ist durch das Wanderweggesetz geregelt. Werden durch den Weidegang Wanderwege beschädigt, so hat der Pächter diese wieder in Stand zu setzen. Die Zuständigkeiten sollten mit Protokoll im Mai und Oktober aufgenommen werden.
Strassen-, Tor- und Wegabschlüsse	Pächter		Der Pächter muss gewährleisten, dass die Benutzer Strassen, Tore und Wege problemlos passieren können.
Laufende Betriebskosten	Pächter		Laufende Betriebskosten der Gebäude und Anlagen, wie Energiekosten, Telefon, Heizmaterial, Kaminfeger, Gas, Service usw.
Versicherung (Mobiliar, Haftpflicht, Diebstahl, Unfall)	Pächter		Der Versicherungsnachweis ist auf Verlangen vorzuweisen.
Brenn- und Pfostenholzbereitstellung	Pächter		Durch den Förster angezeichnetes Holz.

Aufgabe / Tätigkeit	zuständig	LPG	Ergänzungen und Hinweise
Zäunung	Pächter	Art. 22 Abs. 3	Sämtliche Zaunarbeiten für den Quellschutz, Gebäudeschutz, Gefahrenschutz, Wald-Weide-Abgrenzung sowie Biotope und Reservate. Kommen unter der Pachtdauer neue Objekte dazu (z.B. Strassenböschungen), werden der Aufwand und das Material einmalig vergütet.
Ein- und auswintern der Wasserversorgung	Pächter		Bei komplexen Anlagen helfen Checklisten. Wo mehrere Alpen vom gleichen Wasser haben, wird speziell geregelt.
Ein- und Auswinterungsarbeiten allg.	Pächter		Dazu dienen Checklisten, die für jede Alp erstellt und bei Pachtantritt abgegeben werden. Die Nachführung obliegt dem Eigentümer. Nachfolgende Aufgaben gehören in die Zuständigkeit des Pächters: Kaminhut, Dachrinnen, Güllekasten entleeren, Fensterläden und Wintertüren, Konstruktion über den Winter verstärken, Seilbahnen in Betrieb nehmen, Einrichtungen für Gas ab- und anstellen.
Service an Melkmaschinen und Anlagen	Pächter		Servicerapporte aufbewahren, Ausnahmen bei pächtereigenen Anlagen.
Service an Motoren	Pächter		Servicerapporte aufbewahren
Weideorganisation	Pächter	Art. 21	Bei der Weideeinteilung, Koppelung etc. ist der Pächter frei. Die Nutzung muss aber flächendeckend auf der ganzen Alp betrieben werden (Alpperimeter).
Weidepflege Unkraut	Pächter		Die Weidepflege ist in fachkundiger Weise auszuüben (Einzelstockbehandlung, Mähen, Ausreissen, etc.) Flächenbehandlungen bedürfen der kant. Zustimmung => Gesuch durch Eigentümer.
Weidepflege Vergandung Holz und Steine	Pächter		Bei Grossereignissen ist der Verpächter umgehend zu informieren.
Bewirtschaftungsplan	Pächter / Eigentümer		Bei Aussicht auf eine Erhöhung des Normalbesatzes wird der Bewirtschaftungsplan nach Absprache gemeinsam in Auftrag gegeben und finanziert. Der Eigentümer kann aber auch selber einen Bewirtschaftungsplan in Auftrag geben. Auch hier werden die Kosten für den Plan geteilt. Grundsätzlich ist der Bewirtschaftungsplan Bestandteil des Pachtvertrages.
Arbeiten im Auftrag	Pächter / Eigentümer		Gemäss speziellen Vereinbarungen können Pächter oder Bewirtschafter Arbeiten im Auftrag der Gemeinde übernehmen.
Vertragspartner LQ / BFF Alpen mit Kanton	Pächter / Eigentümer		Vertragsverhandlungen nur mit Eigentümer-Vertretung zur Klärung der Kosten (z. B. Eigentümer erstellt einen Holzbrunnen, der Bewirtschafter erhält den Beitrag).