

Merkblatt

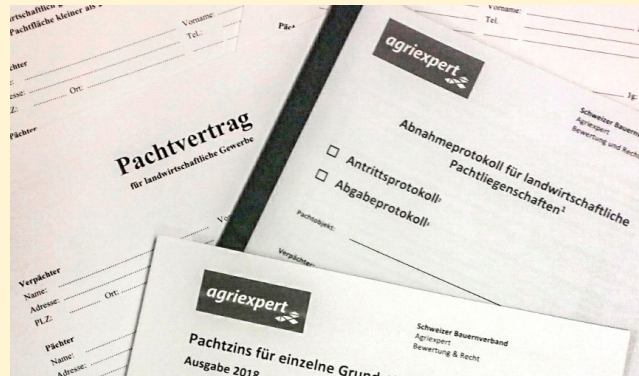
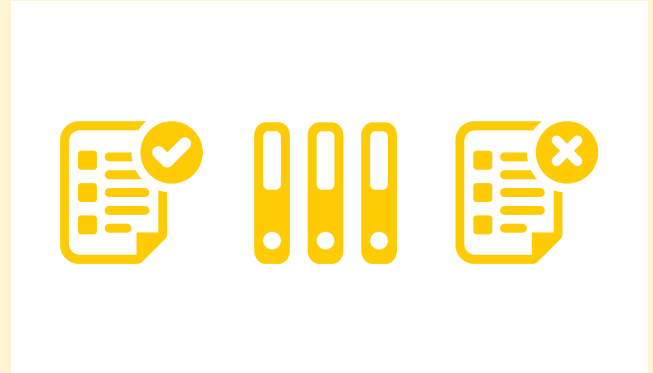
Pacht



Sonderdruck von Artikeln,
welche in den UFA-Revue
Ausgaben 02/19 und 09/19
erschieden sind.

agriexpert 

Pachtrecht für die Praxis



Fast 50 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche werden in der Schweiz von den Landwirten gepachtet. Die Pacht bietet viele Vorteile. Doch Vorsicht, es gibt auch einige Stolperfallen. Darauf sollen Pächter und Verpächter achten.



Martin Goldenberger

Mit dem Rückgang der Anzahl Landwirtschaftsbetriebe steigt der Anteil Pachtland an der gesamthaft bewirtschafteten Fläche stetig an. 1980 betrug der Anteil der Pachtfläche 37 Prozent, 2005 total 43 Prozent und im Jahr 2016 wurden 45 Prozent gemessen.

Der Trend ist klar. Heute kann davon ausgegangen werden, dass rund 50 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Schweiz nicht im

Eigentum der aktiven Landwirte sind, sondern von Privatpersonen, der öffentlichen Hand oder zum Beispiel von Firmen verpachtet werden. Im Umkehrschluss befindet sich damit auch immer weniger Land im Eigentum der Landwirte.

Die Abhängigkeit von den Verpächtern steigt. Infolge der hohen Preise für das rare Gut Landwirtschaftsland schätzen viele Landwirte die Möglichkeit der Pacht sehr, weil trotz der teilweise hohen Pachtzinse weniger

Kapital notwendig ist, um ein Betriebswachstum zu ermöglichen. Im Gegensatz zu dem steigenden Zupachtlandanteil sinkt die Anzahl der Pachtbetriebe. 2016 wurden von 52 263 Betrieben der Schweiz nur noch 8938 Pachtbetriebe (17,1%) gezählt. Im Jahr 2010 waren es noch 10 473 Betriebe.

Die Grundregeln zur Pacht lassen sich im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) und in der Pachtzinsverordnung (PZV) finden.



Grundregeln zur Pacht

Geltungsbereich LPG

Das LPG gilt im Grundsatz für landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe, die ausserhalb einer Bauzone liegen. Gemischte Pachtgrundstücke mit einem Anteil Land in der Bauzone sind dem LPG ebenfalls unterstellt, wenn über die ganze Fläche nur ein Pachtvertrag abgeschlossen worden ist. Damit eine Pachtfläche dem LPG untersteht, muss dieselbe grösser als 25 Aren bei Acker-/Wiesland und 15 Aren bei Rebland sein. Wenn ein Pächter mehrere kleinere Grundstücke vom selben Eigentümer pachtet, werden dieselben zusammengezählt.

OR-Pacht

Vollständig in der Bauzone liegende Pachtgrundstücke und solche, welche die Minimalfläche nicht erreichen, sind nicht dem LPG unterstellt, es handelt sich dabei um Pachten gemäss dem Schweizerischen Obligationenrecht (OR). Bei OR-Pachten beträgt die Pachtdauer nur ein Jahr, die Kündigungsfrist sechs Monate.



Vertrag

Pachtvertrag

Der Pachtvertrag entsteht, in dem der Verpächter dem Pächter ein Grundstück oder ein Gewerbe gegen Entgelt zur landwirtschaftlichen Nutzung überlässt. Der Zins kann in Form von Geld, Früchten oder anderen Erträgen erbracht werden. Weder das LPG noch das OR enthalten Bestimmungen über die Form des Pachtvertrages. Der Pachtvertrag kann somit stillschweigend durch entsprechendes Verhalten, mündlich oder schriftlich zustande kommen. Entgegen der landläufigen Meinung haben mündliche Pachtverträge die gleiche Rechtswirkung wie schriftliche Verträge, wenn deren Zustandekommen bewiesen werden kann.

Gebrauchsleihe

Nutzt ein Landwirt landwirtschaftliche Nutzfläche, unabhängig der Fläche und der Zone und bezahlt keinen Pachtzins in irgendwelcher Form, handelt es sich nicht um eine Pacht, sondern um eine Gebrauchsleihe gemäss OR. Der Bewirtschafter, Entleiher genannt, kann das Objekt solange bewirtschaften, bis ihm der Eigentümer, Verleiher genannt, dieselbe kündigt. Ist keine Dauer vereinbart, kann der Verleiher nach Beendigung jeder Nut-

zung das Verhältnis auflösen. Bei Graswirtschaft nach jedem Schnitt, bei Ackerbau nach der Ernte. Gebrauchsleiheverhältnisse bestehen sehr häufig bei der Nutzung von Bauland. Bei Gebrauchsleihe wie auch bei OR-Pachten haben die Bewirtschafter kein Pächtervorkaufsrecht.

Vertragsdauer LPG

Die Mindestpachtdauern betragen:

- *Grundstücke:*
Sechs Jahre erstmalige Pachtdauer, je sechs Jahre in der Fortsetzung
 - *Gewerbe:*
neun Jahre erstmalige Pachtdauer, je sechs Jahre in der Fortsetzung
- Kürzere Pachtdauern sind nur rechtsgültig, wenn die Zustimmung der kantonalen Behörde dazu vorliegt.

Parzellenweise Verpachtung

Eine parzellenweise Verpachtung (bewilligungspflichtig) eines bisherigen Gewerbes ist möglich, wenn ...

- ... die Verpachtung andere Gewerbe strukturell verbessert,
- ... die vorkaufs- oder zuweisungsberechtigten Personen (Nachkommen, Geschwister und Geschwisterkinder) zustimmen,
- ... der Ehegatte zustimmt.

Pachtzins

Die zulässige Höhe der Pachtzinsen sind in der Pachtzinsverordnung geregelt, bei Gewerben werden diese kontrolliert. Bei der Parzellenpacht besteht diese Vorschrift nicht. Einsprachen gegen übersetzte Pachtzinsen haben bis spätestens zwei Jahre seit Pachtantritt zu erfolgen.

Nebenleistungen wie die Lieferung von Naturalien, Brennholz oder der Bezug von Wasser aus einer eigenen Quelle sind im Pachtzins nicht enthalten, sondern separat zu vergüten.





Vertragsauflösung

Zahlungsrückstand

Ist der Pächter mit der Bezahlung des Zinses ganz oder teilweise im Rückstand, kann ihm der Verpächter schriftlich androhen, dass der Pachtvertrag aufgelöst ist, falls er den ausstehenden Pachtzins nicht innerhalb von sechs Monaten bezahlt hat.

Kündigungsfrist

Die Kündigung hat stets schriftlich zu erfolgen, auch bei mündlichen Pachtverträgen. Die Kündigungsfrist beträgt mindestens ein Jahr. Eine zu spät oder zur Unzeit ausgesprochene Kündigung, gilt auf den nächst möglichen Kündigungstermin.

Werden Fixpachtverträge abgeschlossen endet das Vertragsverhältnis auf das im Vertrag festgelegte Pachtende hin, eine Kündigung ist nicht notwendig.

Vorzeitige Kündigung

In Ausnahmefällen wie Verletzung der Bewirtschaftungspflicht, kann ein Pachtvertrag vom Verpächter vorzeitig mit einer Frist von sechs Monaten auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin aufgelöst werden. Akzeptiert der Pächter die Kündigung nicht, ist ein Rechtsverfahren meist unumgänglich.

Pächterstreckung

Das Pächterstreckungsbegehren muss der Pächter innerhalb von drei Monaten seit Erhalt der Kündigung beim erstinstanzlichen Gericht einreichen (bei Fixpachtverträgen spätestens neun Monate vor Ablauf). Die Beweislast der Unzumutbarkeit liegt beim Verpächter.

Die Pächterstreckung beträgt drei bis sechs Jahre. Nicht zumutbar für den Verpächter ist diese, wenn ...

- ... der Pächter gegen Pflichten verstossen hat;
- ... der Pächter zahlungsunfähig ist;
- ... der Verpächter, sein Ehegatte oder ein naher Verwandter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will;
- ... das Gewerbe nicht erhaltenswürdig ist;
- ... das Pachtobjekt in einer Bauzone liegt.



Pflichten

Bewirtschaftung

Der Pächter ist verpflichtet, den Pachtgegenstand sorgfältig zu bewirtschaften und für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen. Er hat das Recht, die Bewirtschaftung durch Lohnarbeit, Familienangehörige, Angestellte oder durch Mitglieder einer Gemeinschaft, welcher er angehört, auszuführen.

Unterpachten sind verboten, der Pächter darf also Pachtland nur mit Zustimmung des Verpächters weiterverpachten.

Unterhalt/ Hauptreparaturen/ Investitionen

Der Verpächter ist verpflichtet, den Pachtgegenstand dem Pächter so zu überlassen, dass er für eine ordentliche Nutzung gebrauchsfähig ist. Hauptreparaturen wie der Ersatz einer Heizung oder eines Daches fallen in seinen Aufgabenbereich. Für kleinere Reparaturen ist der Pächter zuständig. Dazu gehören: Ersetzen von Fensterscheiben, Wasserhähnen, einzelnen Dachziegeln, Unterhaltsarbeiten an Wegen, Stegen oder Zäunen.

Der Pächter darf Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen. Ohne schriftliche Zustimmung, muss er damit rechnen, am Pachtende für allfällige Verbesserungen, keine Entschädigung zu erhalten.

Bestell-Talon

interessante Publikationen

Preise ohne MwSt. und Porto

Anzahl	Preis
Pachtvertrag für landwirtschaftliche Gewerbe	Fr. 20.-/Stk.
Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke	Fr. 15.-/Stk.
Pachtvertrag OR für Grundstücke in der Bauzone	Fr. 12.-/Stk.
Pachtzins für einzelne Grundstücke (mit Berechnungs-Blatt)	Fr. 15.-/Stk.
Pachtzinse für landwirtschaftliche Gebäude	Fr. 15.-/Stk.
Übergabeprotokoll für Pachtliegenschaften	Fr. 25.-/Stk.
Checkliste für die Pachtrückgabe	Fr. 10.-/Stk.
Wegleitung für die Schätzung von Kulturschäden	Fr. 8.-/Stk.
Wegleitung für die Bemessung des Einkommensausfalles für mehrjährig beanspruchtes Kulturland	Fr. 8.-/Stk.

Bestelladresse

Vorname, Name

Adresse

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

Schweizer Bauernverband, Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brugg, info@agriexpert.ch, Tel. 056 462 52 61



Eigentümerwechsel

Kauf bricht Pacht nicht

Wechselt der Eigentümer eines Pachtobjektes, hat dieser den Pachtvertrag unverändert weiterzuführen. Bei einem Handwechsel gesteht das LPG dem Erwerber zu, das Pachtverhältnis vorzeitig zu kündigen, wenn er den Pachtgegenstand für folgendes benötigt:

- Bauzwecke
- Öffentliche Zwecke
- Selbstbewirtschaftung

Die Kündigung muss innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluss erfolgen und das Pachtverhältnis darf frühestens nach Ablauf von einem Jahr auf einen Frühjahrs- oder Herbsttermin aufgehoben werden. Fehlende Pachtjahre bis zum ordentlichen Pachtende sind dem Pächter zu entschädigen. Der Pächter muss den Pachtgegenstand erst dann verlassen, wenn der Schadenersatz geleistet oder gesichert ist.

Eine solche vorzeitige Kündigung kann für den Pächter einen Härtefall darstellen, weshalb er beim Richter eine Pächterstreckung von sechs Monaten bis zwei Jahren verlangen kann.

Zupachtland und Hofübergabe

Der Übernehmer ist gemäss LPG gehalten den Verpächter schriftlich über

den Bewirtschafterwechsel zu informieren. Lehnt der Verpächter dieses Begehren nicht innerhalb von drei Monaten ab, tritt der Nachfolger in das Pachtverhältnis ein.

Existiert über den Pächterwechsel nichts Schriftliches, übernimmt also der Nachfolger einfach die Bewirtschaftung und akzeptiert der Verpächter die Zinszahlung, entsteht ein neuer Pachtvertrag mit neuen Fristen. Der Verpächter kann aber den neuen Bewirtschafter ablehnen, nachdem er den Wechsel festgestellt hat.

Diese Regelungen kommen auch dann zum Zug, wenn zum Beispiel ein Landwirt infolge Erreichen des Pensionsalters den Hof beziehungsweise die Bewirtschaftung desselben, auf seine jüngere Ehefrau überträgt.

Vorkaufsrecht des Pächters

Der Pächter hat ein Vorkaufsrecht am Pachtgegenstand, wenn die zweite Pachtperiode nach LPG begonnen hat. Bei Grundstücken nach Ablauf des sechsten und bei Gewerben nach Ablauf des neunten Jahres und zwar unabhängig der effektiv vereinbarten Pachtdauern. Bei Grundstücken muss der Pächter Eigentümer eines Gewerbes sein (oder wirtschaftlich darüber verfügen), welches im ortsüblichen Bewirtschaftungsbe- reich des Pachtgrundstückes liegt. Der Pächter kann das Vorkaufsrecht nicht zu einem Vorzugspreis ausüben. Das Vorkaufsrecht geht demjenigen der Verwandten nach, auch wenn diese keine Selbstbewirtschaftung ausüben (Erbrecht geht vor, bzw. es wird kein Vorkaufsfall ausgelöst).



Checkliste Pacht

Pachtbeginn

- Pachtzinsmodalitäten klären
- Schriftlichen Vertrag abschliessen
- Übergabeprotokoll anfertigen
- Bei Gewerbepacht Bewilligung vom Amt für Landwirtschaft einholen

Pachtdauer

- Pachtzins pünktlich bezahlen
- Unterhalt und Reparaturen gewährleisten
- Sorgfalt walten lassen
- Investitionen klären und Entschädigung für Pachtende festlegen
- Verpächter über Bewirtschaftung informieren.
- Kündigungsschutz bei Eigentümerwechsel Vorkaufsrecht prüfen

Pachtende

- Kündigungsfristen einhalten
- Pächterstreckung prüfen
- Pachtrückgabe regeln

Autor

Martin Goldenberger, Leiter Agriexpert, Schweizer Bauernverband, 5201 Brugg, www.agriexpert.ch

Agriexpert bietet Mustervorlagen für Pachtverhältnisse an ☎056 462 52 61 oder info@agriexpert.ch

Pachtrecht

Hauptreparatur oder Unterhalt?

Ohne schriftliche Regelung hat der Pächter keinen Anspruch auf eine Entschädigung für Investitionen. Es lohnt sich also, vor einer Investition dieselbe genau schriftlich zu regeln und mit dem Verpächter abzusprechen.



Martin Goldenberger

Der Verpächter ist von Gesetzes wegen für Investitionen zur Behebung von Mängeln zuständig, welche das Pachtobjekt gefährden (Hauptreparaturen). Betriebsvergrößerungen oder technische Verbesserungen muss er nicht mittragen. Doch gerade darin besteht

Pachtgegenstand ist dabei so zu übergeben und während der Pachtdauer zu unterhalten, dass dem Pächter die vereinbarte Nutzung möglich ist. Der Pächter ist verpflichtet, am Pachtobjekt die notwendigen Unterhaltsarbeiten durchzuführen. Oft tätig aber der Pächter darüber hinaus Investitionen. Häufig kommt dies bei Gewerpachten vor, aber auch bei der Pacht eines Grundstückes kann dies der Fall sein (Drainageleitung oder Sanierung eines Feldweges).

Wer finanziert was?

Gemäss Bundesgesetz über die Landwirtschaftliche Pacht (LPG) sind die durch den Pächter getätigten Investitionen in folgende drei Kategorien zu unterteilen:

- Hauptreparatur
- ordentlicher Unterhalt
- Verbesserungen

Investitionen Dritter

Investitionen Dritter also auch des Pächters, sind in Art. 671 bis 673 ZGB geregelt.

Als Grundsatz gilt das Akzessionsprinzip, das heisst, das durch den Pächter eingebaute Material wird ohne zusätzliche Vereinbarung Bestandteil des Grundstückes und somit Eigentum des Grundstückseigentümers.

Vertrag schafft Sicherheit

Eine Vereinbarung über bauliche Aus- und Umbauten durch den Pächter muss schriftlich abgefasst werden, weil gemäss LPG nur dann dem Pächter eine Entschädigung zusteht. Neben

Übersicht Vertragsbestimmungen

Umschreibung des Vorhabens mit Situationsplan, Grundriss, Aufriss (am besten Baugesuchsunterlagen)
Kostenvoranschlag (inklusive Auflistung Eigenleistung)
Zeitpunkt der Bauausführung
Festhalten, dass Investition keinen Einfluss auf Pachtzins hat
Möglichkeit, den Vertrag auf künftigen Nachfolger aus der Familie zu übertragen
Restwertentschädigung bei Vertragsende (bei freiwilliger Beendigung durch Pächter, Kündigung durch den Eigentümer, ordentlichem Vertragsende)

den Vertragsparteien, dem Pachtgegenstand und der Bezeichnung der betroffenen Gebäude sollte der Vertrag folgende Bestimmungen enthalten:

Was ist Unterhalt?

Kleine Reparaturen sind Sache des Pächters und umfassen insbesondere den gewöhnlichen Unterhalt, wie nachfolgend beschrieben.

Beispiele für kleinen Unterhalt

- Wege, Stege, Gräben, Dämme
- Dächer (Ersatz einzelner Ziegel)
- Wasserleitungen
- Periodische Serviceleistungen wie z. B. Boilerentkalkung, Melkmaschinenservice, Weisseln von Ställen, Ersatz von einzelnen Brettern und defekten Fenstern
- Reparatur von Einrichtungen und elektrischer Installationen

Was sind Hauptreparaturen?

Grössere Investitionen, die nötig sind, damit die gesetzlichen Vorschriften wie Tier- und Gewässerschutz usw. eingehalten werden können. Ebenso gehören grössere Ersatzinvestitionen dazu, wenn die bisherigen infolge normaler Alterung ihren Zweck nicht mehr erfüllen können (z. B. Ersatz von ganzen Dächern). Hauptreparaturen hat der Verpächter zu tragen. ■



Wer bei Pachtantritt ein Antrittsprotokoll erstellt, hat gut lachen: Das spart bei Pachtende Zeit und Ärger.

das Interesse des Pächters, will er konkurrenzfähig bleiben. Immer mehr kommt es deshalb heute vor, dass der Pächter vorschlägt, die Investition selbst zu tätigen. Zwischen Pächter und Verpächter müssen in solchen Fällen alle Punkte geklärt werden, und zwar bevor mit Bauen begonnen wird. Der Verpächter tritt das Pachtobjekt dem Pächter zur Nutzung ab. Der

Autor
Martin Goldenberger,
Leiter Agriexpert,
SBV Agriexpert

Hilfe bei Fragen
056 462 51 11

Pachtrecht

Ende der Pacht

Fast jeder landwirtschaftliche Betrieb in der Schweiz bewirtschaftet Pachtland. Bei einigen umfasst das Pachtobjekt nur wenige Aren, bei anderen den gesamten Betrieb. Egal wie die Pacht aussieht, irgendwann wird sie beendet. Wie und wann sollte man sich auf dieses Ende vorbereiten? In welchem Zustand muss das Pachtobjekt zurückgegeben werden?

Zu Beginn der Pacht herrscht meist Sonnenschein: Der Pächter ist froh, zusätzliches Land oder gar einen ganzen Betrieb bewirtschaften zu können. Der Verpächter freut sich, eine fähige Person gefunden zu haben, die das Pachtobjekt bewirtschaften und dafür einen Pachtzins bezahlen wird. Aber jede Pacht findet irgendwann ein Ende. An dieses Ende sollte von Anfang an gedacht werden. Es empfiehlt sich daher, schon vor Pachtbeginn eine solide Ausgangsbasis für das Pachtende zu setzen. Ansonsten läuft man Gefahr, um den Lohn seiner Arbeit gebracht zu werden. Die Vorbereitungen für das Ende der Pacht laufen, bevor die Pacht überhaupt begonnen hat.

Schriftlicher Vertrag ist sinnvoll

Ein Pachtvertrag kann mündlich oder stillschweigend abgeschlossen werden. Ein schriftlicher Pachtvertrag ist bei Grundstücken nicht notwendig, aber sehr empfehlenswert. Da der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe bewilligungspflichtig ist, verlangt die zuständige Behörde für Gewerbe erfahrungsgemäss einen schriftlichen Pachtvertrag. In einem schriftlichen Pachtvertrag können beispielsweise das Pachtobjekt umschreiben, der Pachtzins und der Pachtbeginn festgelegt werden. Werden spezielle Vereinbarungen, wie zum Beispiel eine verlängerte Pachtdauer vereinbart, führt aus Beweisgründen an einer schriftlichen Vereinbarung fast kein Weg vorbei. Besondere Vorsicht sollte der Pächter walten lassen, wenn er sich bereit erklärt, die Kosten der Hauptreparaturen zu überneh-

men. Er sollte sich genau überlegen, wie alt die Gebäude am Pachtende sein werden und welche Investitionen ihn kurz vor oder am Pachtende erwarten. Ohne eine besondere Zusatzvereinbarung wird er Investitionen tätigen müssen, von denen er keinen Nutzen mehr haben wird.

Protokoll bei Pachtantritt

Das landwirtschaftliche Pachtrecht geht davon aus, dass, wenn vertraglich nichts anderes festgelegt ist, der Pachtgegenstand bei Pachtantritt voll funktionstüchtig und gereinigt übergeben wurde. Weil dies häufig nicht der Realität entspricht, droht dem Pächter am Ende der Pacht, dass er reparieren, was er nicht beschädigt und reinigen muss, was er nicht sauber übernommen hat.

Insbesondere der Pächter ist deshalb gut beraten, bei Pachtantritt ein Antrittsprotokoll zu erstellen. Dies kann mit Worten und Fotos geschehen. Zu prüfen sind auf dem Land das Vorhandensein der Grenzsteine, das Vorhandensein und der Zustand von festen Zäunen und der Grad der Verunkrautung. Gebäude sind im Hinblick auf ihre Sauberkeit und den allgemeinen Zustand zu prüfen. Die Erstellung eines Antrittsprotokolls benötigt Zeit. Zeit, die man am Pachtende oft mehr als wieder einspart, weil sich kontroverse Diskussionen über den Zustand des Pachtobjektes bei Pachtantritt erübrigen.

Im Idealfall erstellen beide Parteien das Antrittsprotokoll gemeinsam. Weigert sich der Verpächter oder findet er dafür keine Zeit, sollte es der Pächter alleine erstellen und dem Verpächter sofort mit einer Empfangs-

bestätigung übergeben oder per eingeschriebenem Brief zustellen. Agriexpert empfiehlt, das Antrittsprotokoll in der ersten Woche nach Pachtantritt zu erstellen.



Cadio Pericin

Während der Pacht

Sinnvollerweise werden alle mit der Pacht zusammenhängenden Doku-

Ausserordentliche Kündigung der Pacht

- Ist die Erfüllung des Pachtvertrages für eine Partei aus wichtigen Gründen unzumutbar geworden, so kann sie den Pachtvertrag auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate (Art. 17 LPG). Als wichtige Gründe kommen in Frage schwerwiegende Streitigkeiten zwischen den Parteien, die beispielsweise auf dem gleichen Hof leben, gesundheitliche Probleme des Pächters oder die Nutzung des Pachtgegenstandes für öffentliche Zwecke. Der Wille des Eigentümers, den Pachtgegenstand wieder selber bewirtschaften zu wollen stellt keinen wichtigen Grund im Sinne von Art. 17 LPG dar. Eine vorzeitige Kündigung wegen Streitigkeiten ist erfahrungsgemäss sehr schwierig durchzusetzen und erfordert Belege, welche die Streitigkeiten dokumentieren.
- Der Verpächter kann mit einer Frist von sechs Monaten die Pacht schriftlich kündigen, wenn der Pächter trotz schriftlicher Ermahnung beziehungsweise Aufforderung des Verpächters...
 - ... seine Bewirtschaftungspflicht nach Art. 21 a LPG weiter verletzt;
 - ... seine Unterhaltungspflicht nach Art. 22 Abs. 3 LPG weiter verletzt;
 - ... eine Erneuerung oder Änderung nach Art. 22 a LPG, die der Pächter ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat, nicht innert angemessener Frist rückgängig macht (Art. 22 b LPG).
- Stirbt der Pächter, so können seine Erben oder der Verpächter den Pachtvertrag auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen (Art. 18 LPG).
- Infolge Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe kann der Verpächter den Übernehmer des Betriebes ablehnen (Art. 19 LPG).
- Bringt eine Güterzusammenlegung oder Pachtlandarrondierung für ein verpachtetes Grundstück eine wesentliche Änderung der Bewirtschaftung mit sich, kann jede Partei den Pachtvertrag auf Antritt der neuen Bewirtschaftungsverhältnisse schriftlich auflösen (Art. 20 LPG).

Wird eine ausserordentliche Kündigung des Pachtvertrages gerichtlich angefochten und vom Gericht nicht gutgeheissen, so gilt sie als nicht ausgesprochen.



Wer Änderungen am Pachtobjekt vornimmt, muss eine schriftliche Zustimmung des Verpächters haben.

mente und Belege bis zum Pachtende aufbewahrt. Für Pachtverträge, die nicht schriftlich abgefasst wurden, lässt sich mit den Belegen für die Pachtzinszahlungen beispielsweise der Pachtbeginn ermitteln.

Erneuerungen, Änderungen oder Verbesserungen am Pachtobjekt, die über den gesetzlichen beziehungsweise vertraglich vereinbarten Unterhalt hinausgehen, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Baut also der Pächter beispielsweise auf eigene Kosten das Gebäude um, so ist unbedingt eine schriftliche Zustimmung beim Verpächter einzuholen. Ohne diese kann die vorzeitige Kündigung des Pachtvertrages drohen und der Verpächter ist nicht verpflichtet, den Pächter am Pachtende für die Änderung und Verbesserung zu entschädigen. Er kann auch deren Rückbau verlangen, was zu weiteren Kosten für den Pächter führt.

Unabhängig von der Gestaltung des Pachtvertrages wird empfohlen, für Investitionen des Pächters eine Amortisationslösung mit dem Verpächter zu vereinbaren. Damit lässt sich der Restwert der Pächterinvestition am Pachtende einfach bestimmen.

Mündliche Kündigung ist nichtig
Gemäss Artikel 16 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht

(LPG) ist die Kündigung eines Pachtvertrags nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgt. Auf Verlangen ist sie zu begründen. Das bedeutet, dass eine mündlich ausgesprochene Kündigung nichtig ist.

Wenn die Kündigung lange vor Pachtende erfolgt oder ein falsches Datum bezüglich des Pachtendes enthält, geht gerne vergessen, dass das Begehren um eine Erstreckung der Pacht innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsstelle deponiert werden muss. Diese Frist ist absolut, egal ob gerade viel zu tun oder die Stimmung, sich um administrative Belange zu kümmern, nicht vorhanden ist. Wird die Frist von drei Monaten verpasst, ist es mit einer möglichen Erstreckung (Verlängerung) des Pachtverhältnisses, die bei einer ordentlichen Kündigung zwischen drei und sechs Jahren betragen kann, vorbei.

Pacht korrekt beenden

Das Pachtobjekt hat bei der Rückgabe gereinigt zu sein und muss sich in funktionstüchtigem Zustand befinden. Zumindest der ordentliche Unterhalt muss durchgeführt sein und belegt werden können (z. B. Rechnungen für die Wartung des Boilers oder die Rechnung des Kaminfegers). Davon kann nur abgewichen werden,

wenn bereits bei Pachtantritt entsprechende Mängel dokumentiert worden sind. Der Pachtzins hat vollständig bezahlt zu sein.

Der Aufwand, einen Pachtgegenstand wieder in einen sauberen und funktionstüchtigen Zustand zu versetzen, kann sehr viel Zeit beanspruchen. Der entsprechende Aufwand sollte nicht unterschätzt werden. Insbesondere, wenn man auf die Hilfe Dritter angewiesen ist, empfiehlt sich eine rechtzeitige Organisation der Arbeiten. So ist beispielsweise für fehlende oder versetzte Marksteine der zuständige Geometer aufzubieten. Oder für die Reinigung der Scheune ist gegebenenfalls eine Hebebühne zu organisieren. Auch mit der Leerung der Güllegrube muss rechtzeitig begonnen werden und für die Entfernung der Schlammsschicht kann ein darauf spezialisiertes Unternehmen beauftragt werden.

Muss ein ganzer Betrieb übergeben werden, ist es ratsam, frühzeitig mit dem Verpächter Kontakt aufzunehmen. Mit ihm kann bei einem Hofrundgang besprochen werden, in welchem Zustand der Hof zu übergeben und was allenfalls wieder in den Ursprungszustand zu bringen ist. Erfahrungen von Agriexpert zeigen, dass selbst in belasteten Verhältnissen zwischen den Parteien, der gute Wille des Pächters, das Pachtverhältnis korrekt zu beenden, vom Verpächter oft mit einer gewissen Kulanz belohnt wird. Gut vorbereitet, sollte die Pachtabnahme ohne grössere Schwierigkeiten durchgeführt werden können. Aufgrund der klaren Vereinbarungen und der vollständigen Dokumentation sind auch die Forderungen des Pächters für den Restwert der von ihm getätigten Investitionen unbestritten. ■

Autor

Cadio Pericin, Dipl.-Ing. Agr. ETH,
SBV Agriexpert, Laurstrasse 10,
5201 Brugg

Agriexpert bietet Mustervorlagen für
Pachtverhältnisse an ☎ 056 462 52 61
oder info@agriexpert.ch