

Vorbereitet für den Streitfall

Pachtvertrag / Die rosarote Brille ablegen und ein paar administrative Dinge klären. Das empfiehlt Agriexpert im Zusammenhang mit Vereinbarungen.

BRUGG Pachtland ist gefragt. Glücklicherweise kann sich, wem es gelingt, ein neues landwirtschaftliches Grundstück oder Gebäude zu seinem Betrieb dazuzupachten. Trotz des Glücksgefühls lohnt es sich, kurz die rosarote Brille abzulegen, um ein paar administrative Dinge zu prüfen.

Mündlicher Vertrag gilt

Der Abschluss eines Pachtvertrags ist formlos möglich. Dies bedeutet, dass auch stillschweigend oder mündlich ein gültiger, neuer Pachtvertrag entstehen kann. Wird bei einer Betriebsübernahme auch das Pachtland übernommen und ist diese Übernahme nur mündlich vereinbart worden, entsteht ebenfalls ein neuer Pachtvertrag. Ein Eintritt in den bestehenden Pachtvertrag ist nur möglich, wenn die entsprechende Anfrage dem Verpächter in schriftlicher Form mitgeteilt wurde oder von diesem schriftlich bestätigt ist.

Besser schriftlich

Obwohl für den Abschluss eines landwirtschaftlichen Pachtvertrags die Schriftlichkeit nicht notwendig ist, empfehlen wir diese trotzdem. Im ersten Jahr dient er als Beweisstück für den Vertragsabschluss, denn solange kein Pachtzins bezahlt worden ist, kann die Vereinbarung eines Pachtvertrags leichter ab-

gestritten werden. Es kommt immer wieder vor, dass der ursprüngliche Verpächter verstirbt und dadurch seine Erben zu Verpächtern werden. Da ist es für alle Beteiligten von Vorteil, wenn ein schriftlicher Vertrag vorhanden ist, in dem der Pachtbeginn dokumentiert ist.

Bei der Pacht von Teilflächen von Grundbuchgrundstücken oder Teilen von Gebäuden kann mithilfe eines Plans festgehalten werden, was genau zum Pachtobjekt gehört und was nicht. Werden besondere Vereinbarungen zwischen den Parteien geschlossen, ist deren Inhalt fast nur mit einem schriftlichen Pachtvertrag beleg- und im Streitfall beweisbar. Musterpachtverträge, wie jener des Schweizer Bauernverbandes, Agriexpert, unterstützen die Parteien beim Verfassen eines schriftlichen Pachtvertrages. Enthält der Mustervertrag auch Hinweise zu den gesetzlichen Grundlagen, werden die Parteien davor geschützt, widerrechtliche Vereinbarungen zu treffen.

Alles endet einmal

Auch wenn es Jahrzehnte dauern kann, jedes Pachtverhältnis endet einmal. Wenn sich das Pachtobjekt am Pachtende nicht in einem tadellosen Zustand befindet, stellt sich die Frage: In welchem Zustand befand sich das Pachtobjekt zu Beginn der Pacht



Werden innerhalb des Pachtvertrages Reparaturen vorgenommen, muss dies sauberlich dokumentiert werden. (Bild: rae)

und wer hat für die Behebung von Mängeln aufzukommen?

Ein Pachtantrittsprotokoll hilft dabei, die Situation am Anfang zu dokumentieren. Bei landwirtschaftlichen Flächen ist das Vorhandensein, der Zustand und die Lage der Grenzsteine zu prüfen. Ist das Land von einem fest installierten

Zaun umgeben, so ist dessen Zustand und Lage festzuhalten. Weitere Mängel wie das Vorhandensein von invasiven Neophyten, eine überdurchschnittliche Verunkrautung oder Trampelpfade des Viehs sind sinnvollerweise zu erfassen. Ist bereits bei Pachtantritt ersichtlich, dass die Drainage des Landes nicht

funktioniert, ist dies ebenfalls zu notieren.

Zustand verbessert sich

Da Land am Pachtende in dem Zustand (oder in einem besseren Zustand) zurückzugeben ist, in dem es angetreten worden ist, empfiehlt sich festzuhalten, welche Kulturen bei Pachtantritt vorhanden sind. Wichtig zu wissen: Verbessert sich der Zustand des Landes durch die Bewirtschaftung des Pächters nachhaltig, so kann dieser dafür nur dann eine Entschädigung geltend machen, wenn dies vertraglich vereinbart wurde. Ein nachweisbarer schlechterer Zustand am Pachtende kann zu Schadenersatzforderung des Verpächters führen.

Reparaturen dokumentieren

Bei Gebäuden sind mangelnder Unterhalt (z. B. nicht gereinigt, defekte Fensterscheiben, fehlende Ziegel, defekte Stalleinrichtungen und Installationen wie Strom- oder Wasserleitungen, herumliegendes Material etc.) und anstehende Hauptreparaturen zu dokumentieren. Bei der Übernahme von Hofdüngerlagern ist der Füllgrad der Jauchegrube und des Miststocks zu bestimmen. Der Pächter tut gut daran, einen Beleg für die letzte Reinigung der Güllegrube zu verlangen. Wurde der Bodensatz nicht kürzlich entfernt, ist dies als Mangel zu vermerken.

Bei der Übernahme von Futter und Stroh empfiehlt sich der Kauf der Vorräte. Ansonsten sind im Pachtantrittsprotokoll die Mengen und Qualitäten der übernommenen Vorräte festzuhalten.

Mängel festhalten

Mängel können schriftlich oder mit Fotos dokumentiert werden. Das mit dem Datum der Besichtigung gekennzeichnete Mängelprotokoll wird im Idealfall von beiden Parteien unterzeichnet. Ist der Verpächter nicht bereit mitzuwirken, kann der Pächter auch für sich alleine die Mängel dokumentieren und am besten dem Verpächter zur Kenntnisnahme zustellen. Es empfiehlt sich, Fotos auszudrucken. Wer kann wissen, ob der Datenträger, auf dem die Fotos gespeichert sind, nach Jahrzehnten noch funktionstüchtig ist, die Datenübertragung aufgrund veränderter technischer Standards noch funktioniert oder ob die heutigen Dateiformate noch ausgelesen und sichtbar gemacht werden können.

Versteckte Mängel sind sofort nach deren Entdecken dem Verpächter schriftlich zu melden. Ist der Start geglückt, fördern die Pflege einer guten Beziehung zum Verpächter und die pflegliche Behandlung des Pachtobjekts wesentlich das Gelingen eines Pachtverhältnisses.

Cadio Pericin, Agriexpert