

# Nutzen und Pflichten beeinflussen den Zins

**Recht /** Im Pachtvertrag ist viel zu regeln, insbesondere auch die Pflichten des Pächters. Das ist für die Festlegung des Pachtzinses relevant.

**BRUGG** Peter möchte ein landwirtschaftliches Gewerbe von Viktor pachten. Viktor möchte weiterhin das Abwasser seines Hauses in die Jauchegrube leiten und Wasser von der eigenen Quelle des Gewerbes. Peter überlegt, den bisherigen Kuhstall durch Umbau in einen Geflügelstall umzunutzen. Er kennt sich zwar im Mietrecht aus, doch das landwirtschaftliche Pachtrecht ist anders. Was muss Peter für den Pachtvertrag beachten?

## Grössere Unterhaltspflicht

Während der Mieter von Wohn- und Gewerberäumen lediglich für den gewöhnlichen Unterhalt am Mietobjekt aufzukommen hat, kann der landwirtschaftliche Pächter zu einer grösseren Unterhaltspflicht verpflichtet werden. Peter könnten sogar die Hauptreparaturen (z. B. Sanierungen zur Einhaltung gesetzlicher Vorschriften zu Tier-, Brand-, Gewässerschutz usw.) am Pachtobjekt durch schriftliche Vereinbarung im Pachtvertrag gänzlich überbunden werden. Das könnte ihn schnell finanziell sehr stark belasten oder gar zur Aufgabe gewisser

Betriebszweige zwingen. Möchte Viktor Peter – teilweise oder vollständig – zur Übernahme von Hauptreparaturen verpflichten, empfiehlt es sich dringend, Art und Umfang dieser Überbindung schriftlich im Pachtvertrag detailliert zu fixieren und dies auch im vereinbarten Pachtzins zu berücksichtigen.

## Nebenkosten beim Pächter

Während beim Mieten von Wohn- und Geschäftsräumen die Bezahlung der Nebenkosten durch den Vermieter explizit im Mietvertrag vorgesehen werden muss, trägt im landwirtschaftlichen Pachtrecht der Pächter die Nebenkosten. Davon kann durch Vereinbarung im Pachtvertrag abgewichen werden.

Kann Peter z. B. von einer hofeigenen Quelle Wasser beziehen, so hat er sich diesen Sondernutzen entsprechend am Pachtzins anrechnen zu lassen (eine entsprechende Tariftabelle kann beim Schweizer Bauernverband bezogen werden). Benutzt der Verpächter hingegen weiterhin gewisse Infrastrukturen des Pachtobjekts (z. B. Mitbenutzung der Hofquelle und Abwasser in



Nutzt der Verpächter z. B. die hofeigene Quelle, sind diese durch den Pächter getragenen Nebenkosten abzuziehen. (Bild Pixabay)

Jauchegrube), so sind diese durch Peter getragenen Nebenkosten von Viktor entsprechend zu ersetzen bzw. beim Pachtzins abzuziehen. Wir raten in solchen Fällen dringend zur schriftlichen Fixierung der Leistungen des Pächters zugunsten des Verpächters im Pachtvertrag.

## Nur mit Zustimmung

Der Mieter darf grundsätzlich nur Veränderungen am Mietobjekt

vornehmen, wenn der Vermieter vorgängig schriftlich zugestimmt hat. Endet das Mietverhältnis, kann der Mieter dann eine Entschädigung vom Vermieter für die Investitionen verlangen, wenn die Änderungen nicht durch Vereinbarung mit dem Vermieter rückgebaut werden muss und die Veränderung einen erheblichen Mehrwert am Mietobjekt generiert.

Gibt hingegen ein Pächter sein landwirtschaftliches Pachtobjekt an den Verpächter zurück, so hat er dies im gegenwärtigen Zustand zurückzugeben. Erneuerungen und Änderungen, die mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters erstellt wurden und durch die Wegnahme zerstört oder erheblich beschädigt würden, darf er nicht entfernen (anderslautende schriftliche Vereinbarungen vorbehalten). Peter hätte in diesem Fall weder das Recht noch die Pflicht, den Urzustand des Pachtgegenstands bei der Rückgabe wiederherzustellen.

## Anspruch auf Entschädigung

Grundsätzlich darf Peter Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen (z. B. Änderungen in der Bewirtschaftungsweise, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können), nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen.

Eine Entschädigungsfähigkeit liegt vor, wenn die Investition zur Verbesserung der Funktio-

nalität des Pachtgegenstands führt. Indiz dafür ist, dass sie den Ertragswert des Pachtgegenstands erhöht bzw. bei Vornahme durch den Verpächter eine Pachtzinshöhung ermöglichen würde. Wurde die Investition hingegen im Rahmen der gehörigen Bewirtschaftung des Pachtobjekts (z. B. die Befreiung einer Wiese von Unkraut) getätigt, so kann keine Entschädigung gefordert werden. Die Höhe der Entschädigung berechnet sich nach dem Aufwand von Peter und nicht wie im Mietrecht nach dem Mehrwert der Investition für den Vermieter. Peter hat als Pächter den Aufwand (Material und Arbeit) im Detail zu beweisen.

Wir empfehlen zukünftigen Pächtern, sich genügend Zeit für die Ausarbeitung des Pachtvertrags zu nehmen. Gerne steht Agriexpert bei der Ausarbeitung und Überprüfung von Pachtverträgen zur Verfügung.

Walter Stauffacher,  
Agriexpert

Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter: Tel. 056 462 52 75