

Wann liegt eine Unterpacht vor?

Immer wieder erreichen Agriexpert Fragen zur Unterpacht. Handelt es sich bei der überbetrieblichen Zusammenarbeit um ein zustimmungsbedürftiges Unterpachtverhältnis? Ist der Tausch von Grundstücken für Fruchtfolgeüberlegungen als Unterpacht zu qualifizieren? Nachfolgend ein Überblick.

Die Unterpacht ist der Abschluss eines Pachtvertrages durch den Pächter mit einem Dritten über den ihm vom Verpächter überlassenen Pachtgegenstand. Die allgemeinen pachtrechtlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) sind auch auf die landwirtschaftliche Unterpacht anwendbar, wobei für die Entstehung der Unterpacht vorwiegend auf die allgemeinen Regeln des Obligationenrechts (OR) abzustellen ist.

Nicht ohne Zustimmung

Der Pächter braucht gemäss Art. 291 Abs. 1 OR die Zustimmung des Verpächters, wenn er den Pachtgegenstand weiter verpachten möchte. Es ist also der Verpächter, der entscheidet, ob sein Land durch einen Dritten, den er nicht selbst ausgesucht hat, bewirtschaftet werden darf. Diese Zustimmung kann formlos erfolgen. Aus Beweis Zwecken empfiehlt sich jedoch Schriftlichkeit. Die meisten schriftlichen Pachtverträge

sehen ausdrücklich vor, dass die Zustimmung zur Unterpacht in Schriftform erfolgen muss.

Primärpacht nicht überdauern

Es ist darauf zu achten, dass die Unterpacht die verbleibende Dauer des primären Pachtvertrages nicht überdauert, ansonsten wird der Pächter unter Umständen schadenersatzpflichtig. Ist die Dauer der Unterpacht kürzer als die in Art. 7 LPG vorgeschriebene Mindestdauer von sechs Jahren für Grundstücke, muss diese vom zuständigen Amt bewilligt werden. Auch im Erstreckungsfall ist die Dauer des Primärpachtvertrages massgebend. So wird ein Richter das Unterpachtverhältnis nicht über die primäre Pacht hinaus erstrecken. Die Rechtsposition eines Unterpächters ist deshalb nur so stark wie es das Rechtsverhältnis zwischen Verpächter und Pächter zulässt. Wer vollumfänglich vom Schutz des LPG profitieren möchte, meidet die Unterpacht und schaut, dass er den Pachtvertrag direkt mit dem Landeigentümer abschliessen kann.

Überbetriebliche Arbeit

Es liegt nicht immer eine Unterpacht vor, wenn das Pachtland durch einen Dritten bewirtschaftet wird. So bedarf das Einbringen von Pachtland in eine Betriebs-/Betriebszweiggemeinschaft keine Zustimmung des Verpächters und stellt keine Unter-

pacht dar, auch wenn das Pachtland von da an weniger durch den Pächter als durch den BG-Partner bewirtschaftet wird. Art. 21a Abs. 2 LPG hält fest, dass der Pächter den Pachtgegenstand unter seiner Verantwortung durch Mitglieder einer Gemeinschaft, der er angehört, bewirtschaften lassen kann. Ebenso entsteht noch kein Pachtvertrag, wenn das Pachtland nur kurzfristig einem Dritten für eine Zweitkultur zur Verfügung gestellt wird und der Hauptnutzen beim Primärpächter bleibt.

Kurzfristiger Tausch

Kein Unterpachtverhältnis stellt weiter der kurzfristige Tausch von Grundstücken infolge Fruchtfolgeüberlegungen dar. Ein solcher Tausch betrifft nicht über Jahre die gleichen Grundstücke, sondern dauert nur einige Monate. Dieser zeitlich befristete Tauschvertrag hat nicht die Umgehung des LPG zum Zweck. Vielmehr ist ein solcher als Gemeinschaft im Sinne von Art. 21a Abs. 2 LPG zu betrachten. Das Ziel dieses Tausches ist es, die rationelle nachhaltige Bewirtschaftung zu fördern. Art. 22 der Direktzahlungsverordnung sieht die Möglichkeit zur überbetrieblichen Erfüllung des ÖLN mit einem Abtausch von Flächen ausdrücklich vor.

Michael Riboni, Agriexpert

Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter (Tel. 056 462 52 71).



Der St. Galler Bauernverband
Ihr Dienstleister für die St.Galler Landwirtschaft

www.bauern-sg.ch - info@bauern-sg.ch - 071 394 60 10

